



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Käypä arvo ulosottokaaren mukaisissa myyn- neissä - Ulosmitatut kiinteistöt vs. vapaiden markkinoiden kiinteistöt

Brun, Marlene

2017 Laurea



LAUREA Laurea-ammattikorkeakoulu
AMMATTIKORKEAKOULU
Yhdessä enemmän

Käypä arvo ulosottokaaren mukaisissa myynneissä -
Ulosmitatut kiinteistöt vs. vapaiden markkinoiden kiinteistöt

Marlene Brun
Liiketalous
Opinnäytetyö
Maaliskuu, 2017

Marlene Brun

Käypä arvo ulosottokaaren mukaisissa myynneissä - ulosmitatut kiinteistöt vs. vapaiden markkinoiden kiinteistöt

Vuosi	2017	Sivumäärä	59
-------	------	-----------	----

Tavoitteena opinnäytetyössäni on selvittää käypä arvo ulosottokaaren mukaisista myynneistä. Työni selvittää, miten hinta muodostuu ja mitä käypä arvo käytännössä tarkoittaa myytävissä kiinteistöissä. Tutkimuksessa selvitetään myös, miten ja miksi ulosmitattujen kiinteistöjen kauppahinnat eroavat vapaiden markkinoiden kauppahinnoista.

Opinnäytetyöhön idean sain Kanta-Hämeen ulosottoviraston kihlakunnanvoudilta Jouni Ranzilta, jota konsultoin myös työtäni varten. Työtäni varten pyysin kaikkia ulosottovirastoja lähettämään tietoja myymistään kiinteistöistä. Sain kuudelta ulosottovirastolta tiedot realisoituista kiinteistöistä, joita vertailin Internetistä myytäviin vapaiden markkinoiden kiinteistöihin.

Vertailun tulos on suuntaa antava. Ulosmitattujen kiinteistöjen ja vapaiden markkinoiden kiinteistöjen kauppahintojen eroavat toisistaan hyvinkin paljon. Yleensä vapaiden markkinoiden kiinteistöt myydään korkeammalla kauppahinnalla kuin ulosmitatut. Ulosmitatut kiinteistöt ovat kuitenkin yleisesti ottaen huonompikuntoisia kuin vapaiden markkinoiden kiinteistöt, mikä näkyy luonnollisestikin kauppahinnassa. Kiinteistövälittäjät yleensä myös arvioivat kiinteistöjen arvot liian korkeiksi, jonka vuoksi ulosottomiehen myydessä omaisuutta ei hinta välttämättä muodostu samaksi.

Asiasanat: käypä arvo, kiinteistön ulosmittaus, vapaa myynti, vapaat markkinat

Marlene Brun

The fair value of property sales when subject to foreclosure - foreclosed properties vs. free markets properties

Year	2017	Pages	59
------	------	-------	----

The main objective of my thesis was to examine current sale value made in foreclosures. In my research, I will explain how the sale price is formed and what fair value means on sales stage. In this survey I clarify how and why contract prices of repossessed properties differ from the prices of free market properties.

I got the idea for my thesis from Jouni Ranz, who is the bailiff in foreclosure agency of Kanta-Häme ulosottovirasto and I also consulted him in relation to my work. I asked all foreclosure agencies to send data about the properties they had sold. Six foreclosure agencies replied and sent the data of the properties that they had realised and I compared them to properties in the free market.

The results of the comparison are significant. Contract prices of foreclosed- and free market properties differ from each other significantly. In most cases, free market properties are sold with higher contract prices than foreclosed properties. However, foreclosed properties are generally speaking in a worse condition than the ones in the free market, which is intrinsically shown in the contract price. Usually realtors also estimate the value of the properties too high, which is the reason why prices may vary between the assessment by a realtor and dis-train.

Keywords: Fair value, foreclosure of real estate, free sales, free market

Sisällysluettelo,

1	Johdanto	7
2	Ulosmittaus.....	9
2.1	Ulosottooperuste	10
2.2	Ulosottomittauksen edellytykset	11
2.3	Kiinteistön ulosmittaus.....	12
2.4	Määräosaisen yhteisomistuskiinteistön ulosmittaus	14
2.5	Hypoteekkikanne ja -tuomio	15
3	Myyntitavan valinta	16
3.1	Huutokauppa ja sen yleiset ehdot.....	16
3.2	Vapaa myynti	20
3.3	Vapaa myynti ilman asianosaisen suostumusta	22
4	Vaateiden selvittäminen	23
4.1	Pantinhaltijan oikeudet	25
4.2	Myynti-ilmoituksen sisältö, julkaisuaika- ja paikka	26
4.3	Muutoksenhaku	28
5	Käyvän arvon selvittäminen	29
5.1	Suomen markkinatilanne.....	31
5.2	Arvotekijät	32
5.3	Arviointimenetelmät.....	33
6	Vertailuaineisto	35
6.1	Kymenlaakson ulosottovirasto	37
6.2	Lapin ulosottovirasto	39
6.3	Kanta-Hämeen ulosottovirasto.....	41
6.4	Etelä-Savon ulosottovirasto	43
6.5	Oulun seudun ulosottovirasto	45
6.6	Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto	48
7	Yhteenveto	49
7.1	Milloin myynti on kohtuutonta?.....	52
7.2	Kehittämis ehdotukset	55
	Taulukot	57

Laki- ja lyhenneluettelo

HE	Hallituksen esitys
UK	Ulosottokaari 705/2007
MK	Maakaari 540/1995
KuoletL	Laki asiakirjain kuolettamisesta 34A/1901

Muut oikeuslähteet

HE 137/2015

Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 1322/2007

1 Johdanto

Ulosoton ulosmittausten myynnit aiheuttavat paljon negatiivista keskustelua Internetin keskustelupalstoilla. Uutisten otsikoihin nousee aika ajoittain tapauksia, kun ulosotto on myynyt velallisen omaisuutta tai kuinka kiinteistöjen realisointi on kasvussa. Aihe on hyvin ajankohtainen ja puhuttu, kun ulosmittausten määrät ja kiinteistöjen myynnit ovat olleet kasvussa jo pidemmän aikaa.

Ulosottovirastoihin tulee vuosittain tuhansia ulosottohakemuksia. Viime vuosien aikana ulosoton perintätulos on pysynyt korkealla. Vuonna 2016 tuli lähes 1,3 miljoonaa asiaa vireille ensimmäisen puoliskon aikana ja rahasaatavia perittiin 1.42 miljardin euron edestä. Asiamäärät kasvoivat vuoden 2015 ensimmäiseen puoliskoon verrattuna. Ulosottohakemusten määrä kasvoi 5,5 prosentilla ja rahasaatavia perittiin 15 prosentilla enemmän.¹

Vuoden 2016 kesäkuun loppuun mennessä tilitettiin velkojille 485 miljoonaa euroa, mikä on vuoteen 2015 verrattuna 10 miljoonaa euroa vähemmän, mutta vuoteen 2014 verrattuna yli 23 miljoonaa euroa enemmän. Valtiolle kertyi 2016 alkuvuoden aikana yli 36 miljoonan euron edestä ulosottomaksutuloja ulosoton asianosaisten suorittamista asiakasmaksuista.²

Tammi-kesäkuun aikana tehdyt ulosmittaukset kohdistuivat 90 prosenttisesti velallisten toistuvaistuloihin, eli palkkaan, eläkkeeseen tai elinkeinotuloon. Ulosmittauksia tehtiin tuona aikana yli 365 000. Määrä oli kasvussa edellisvuoteen verrattuna. Ulosottovelallisten määrä oli myös kasvussa. Uusia velallisia oli ulosotossa 2016 kesäkuun loppuun mennessä yli 93 000, 1,3 prosenttia enemmän viime vuoteen verrattuna. Uusiksi velallisiksi lasketaan ne henkilöt, joille ei ole ollut edellisenä vuonna ulosotossa asioita vireille.³

Vuonna 2016 veronpalautuksista tehtiin koko maassa yhteensä 152 000 ulosmittausta. Niistä kertyi lähes 56 miljoonaa euroa, mikä on noin viisi prosenttia ulosottoviraston koko 2016 vuoden perintätuloksesta, joka arvioitiin olevan 1.1 miljoonan euroa. Edellisvuoteen verrattuna ulosmittausten määrä on noin 5 prosenttia enemmän.⁴

Opinnäytetyössä selvitetään ulosmitattujen kiinteistöjen käypää arvoa, miten markkinat ja arvotekijät vaikuttavat käypään arvoon ja millaisia arviointimenetelmiä on. Tutkimuksessa

¹ Ulosoton asia- ja rahamäärissä kasvua alkuvuoden aikana 2016

² Ulosoton asia- ja rahamäärissä kasvua alkuvuoden aikana 2016

³ Ulosoton asia- ja rahamäärissä kasvua alkuvuoden aikana 2016

⁴ Noin 152 000 velallisen veronpalautuksia ulosmitattiin vuonna 2016. 2016

vertailen ulosmitattujen kiinteistöjen toteutuneita kauppahintoja vapaiden markkinoiden kauppahintoihin. Yleisesti on puhuttu, että ulosmitatut kiinteistöt myydään halvalla, ainakin halvemmalla kuin vapaiden markkinoiden kiinteistöt. Tutkimuksen tarkoituksena oli selvittää pitääkö tämä paikkansa, ja jos pitää, mitkä syyt tähän vaikuttavat.

Tutkimuksen aiheidean sain Kanta-Hämeen ulosottoviraston kihlakunnan voutia Jouni Ranzia, jota olen myös konsultoinut opinnäytetyötäni varten. Tartuin aiheeseen sen mielenkiinnon vuoksi. Aiheesta en löytänyt aiempaa tutkimusta ja muutenkin kirjallisuus perustuu lähinnä yleisesti ulosottomenettelyihin. Kirjallisuus ei niinkään keskity pelkästään käyvän arvon määrittelyyn eikä kohdannut kirjallisuutta tai muitakaan töitä, missä verrattaisiin ulosmitattujen kiinteistöjen kauppahintoja vapaiden markkinoiden kauppahintoihin. Tämän perusteella päätin tutkia kyseistä aihetta. Opinnäytetyöni myötä opin ymmärtämään paremmin käyvän arvon määrittelyä ja, sitä mitkä vaikuttavat realisoitujen ja vapaiden markkinoiden kiinteistöjen kauppahintojen eroavaisuuksiin.

Tutkimus antaa näkemystä sille, miksi ulosmitatun kiinteistön kauppahinnasta ei aina muodostu sama kuin vapaiden markkinoiden kiinteistöistä. Kuluttaja usein kokee kokeneensa vääryyttä, kun häneltä on myyty kiinteistö hänen mielestään liian alhaisella hinnalla. Työni tarkoituksena on selvittää velallisille ja muillekin kuluttajille, miten hinta muodostuu, miksi myynti on suoritettava ja miksi hinnasta ei välttämättä muodostu sama kuin vapailla markkinoilla.

Tutkimustani varten pyysin ulosottovirastoja lähettämään tietoja myydyistä kiinteistöistä. Opinnäytetyötäni varten konsultoin myös Kanta-Hämeen ulosottoviraston perintäsihteeriä ja Kiinteistömaailman LKV tutkinon suorittanutta Sonja Nurmea.

Työssäni perehdyin lähinnä ulosottokaareen (705/2007) ja siihen 1.6.2016 tulleetseen uudistukseen. Muuna tutkimusmateriaalina perehdyin Maakaareen (540/1995), Valtioneuvoston asetukseen ulosottomenettelystä (1322/2007), Hallituksen esitykseen eduskunnalle laeiksi ulosottokaaren ja velan vanhentumisesta annetun lain 11 §:n muuttamisesta.

Ulosottovirastot jakautuvat Suomessa maa-alueittain ulosottopiireihin, joita on yhteensä 22. Niissä toimivat paikalliset ulosottomiehet, jotka hoitavat ulosottotehtäviä. Ulosottomiehiä ovat johtavat kihlakunnanvoudit, kihlakunnanvoudit ja Ahvenanmaan maakunnanvoudi sekä

heidän apunaan toimivat kihlakunnanulosottomiehet ja Ahvenanmaan maakunnan ulosottomiehet, jotka hoitavat suurimman osan yksittäisistä ulosottoasioista, noin 2,5 miljoonaa asiaa per vuosi.⁵

2 Ulosmittaus

Ulosotto on maksuvelvoitteen tai velvoitteen pakkotäytäntöönpanoa. Yleisimmin on kyse maksamattomasta rahamääräisestä saatavasta. Muita velvoitteita ovat häättö, tekemis- ja kieltovelvoitteet. Näitä ovat muun muassa rikosten vahingonkorvauskulut ja elatusmaksut.⁶

Ulosmittaus on yleisin ja tärkein täytäntöönpanomuoto rahasaatavien perimiseksi.⁷ Ulosmittaamisessa on kyse velallisten velkojen maksamista velkojille. Tarkoituksena on suorittaa velkojille saatavat rahatilityksenä.⁸ Ulosmittaus kohdistetaan UK 3:24:n mukaan ensisijaisesti velallisen rahavaroihin, kuten palkkaan tai pankkitilillä oleviin varoihin. Kiinteää tai irtainta omaisuutta aletaan siinä vaiheessa ulosmitata, jos velalliselta ei löydy tarpeeksi rahavaroja velkojen maksamiseksi.⁹

Omaisuus ulosmitataan seuraavassa ulosmittausjärjestyksessä:

- 1) raha, rahasaatava tai palkka, eläke tai muu toistuvaistulo,
- 2) muu irtain omaisuus,
- 3) kiinteä omaisuus,
- 4) omaisuus, jossa velallinen asuu vakituisesti tai tarvitsee välttämätöntä toimeentuloaan varten, sekä velallisen liike- tai elinkeinotoiminnan tuotantovälineet.

Jos velallisen omaisuutta on ulosmittausjärjestyksessä samalla sijalla, noudatetaan UK:25 säännöstä.¹⁰ Ulosmittausjärjestyksestä voidaan poiketa:

- 1) jos asianosaiset niin sopivat,
- 2) poikkeamalla järjestyksestä voidaan välttää riitaisen omaisuuden ulosmittaaminen tai, ulosmittaus, joka koituisi sivullisen haitaksi,

⁵ Ulosoton organisaatio 2016

⁶ Koulu ym. 2009

⁷ Ks. Koulu & Lindfors 2009, 199.

⁸ Linna 2007, 109.

⁹ Koulu ym. 2009

¹⁰ UK 3:24

- 3) omaisuus on ollut aiemmin ulosmitattuna tai hakijan saatava voidaan suorittaa heikentämättä toisen velkojan maksunsaantia,
- 4) omaisuuden muuttaminen rahaksi on vaikeaa tai kertymä olisi todennäköisesti huono tai, jos ulosmittausjärjestyksen noudattaminen aiheuttaisi suorituksen olennaista vaarantumista tai viivästystä, erityisiä kustannuksia tai muuta tuntuvaa haittaa hakijalle tai
- 5) velallinen ehdottaa omaisuutta ulosmitattavaksi, eikä sen ulosmittaaminen ole vastoin 2-4 kohdan säännöksiä.

Hakijan vakuusesine tulee ulosmitata, jos muun omaisuuden ulosmittaaminen vaikeuttaisi olennaisesti toisen velkojan maksunsaantia. Velallisen vakituinen asunto voidaan ulosmitata ennen muuta omaisuutta vain painavasta syystä.¹¹

2.1 Ulosottoperuste

Ulosmittaus edellyttää lainvoimaista ulosottoperustetta, jonka perusteella ulosmittaus suoritetaan.¹² Ulosottoasia tulee vireille, kun ulosottohakemus ja ulosottoperuste saapuvat ulosottovirastoon. Ulosottoperusteessa tulee ilmetä UK 1:1:ssä tarkoitettu vastaajan velvoite tai määrätty turvaamistoimi, joka ei ole lakannut maksun, vanhentumisen tai muun syyn vuoksi.¹³

Ulosottokaaren 2:2:n mukaisia ulosottoperusteita ovat tuomioistuimen riita- tai rikosasian tuomio, tuomioistuimen antama turvaamistoimipäätös tai pidättämiseen oikeutetun virkamiehen päätös väliaikaisessa vakuutustakavarikossa, välitystuomio, osamaksukauppaa koskeva ulosottomiehen tilityspöytäkirja, elatusapusopimus, hallintotuomioistuimen päätös ja muun viranomaisen päätös hallintolainkäyttöasiassa sekä valtioneuvoston, ministeriön, valtion keskushallintoon kuuluvan viraston ja aluehallintoviraston päätös ja muu hallintopäätös.¹⁴ Yleisimmät ulosottoperusteet mitä tulevat virastoihin ovat riita ja rikosasioiden tuomiot ja julki-oikeudelliset asiat, jotka ovat suoraan täytäntöönpanokelpoisia ilman tuomiota, esimerkiksi kaupungin terveydenhuollon maksut.¹⁵

¹¹ UK 3:25

¹² Linna & Leppänen 2015, 403

¹³ UK 2:1

¹⁴ UK 2:2

¹⁵ Rikalainen 2008, 249-250

Ulosmittaus voidaan toimittaa, vaikka tuomio ei olisi lainvoimainen, mutta varoja ei tilitetä velkojille. Jos ulosottoperusteena oleva tuomio kumotaan tai se raukeaa, sen vireilläolo päättyy. Tällöin alkaa käytössä olevat peruuttamistoimet, jollei tuomioistuin anna kieltoa sille tai määrää keskeytettäväksi. Jos täytäntöönpano peruuntuu tuomion kumoamisen tai muuttamisen vuoksi, hakijalla on velvollisuus korvata vastaajalle kulut, jotka ovat aiheutuneet täytäntöönpanosta ja sen peruuttamisesta.¹⁶

Ulosmittausmahdollisuus ennen lainvoimaista tuomiota voi estää velallisen varallisuuden tahallista kadottamista. Ulosottomiehen on ryhdyttävä ripeisiin ulosmittaustoimiin, jos epäillään hukkaamisvaaraa.

2.2 Ulosottomittauksen edellytykset

Ulosottokaaren 4:8-25:ssä säännellään ulosmitattavista kohteista, ulosmittauskielloista ja ulosmittausjärjestyksestä.¹⁷ Ulosmitattava omaisuus voi olla kiinteistö, saatava, irtain omaisuus tai oikeus. Ulosmitattavan omaisuuden tulee täyttää ulosmittauskelpoisuuden edellytykset. Ulosmittaus ensinnäkin edellyttää, että kohde on velallisen, kohde pystytään yksilöimään, sillä on varallisuusarvoa ja se on esine tai oikeus. Toisen omaisuutta, kuten esimerkiksi velallisen puolison omaisuutta, ei voida ulosmitata, poikkeuksena yhteisomistuskiinteistö.¹⁸

Ulosmittauksen kohteena ovat velallisen esineet ja oikeudet.¹⁹ Kuitenkin UK:n 4:9 ja 73:ssä mainitaan muutama poikkeus tälle. Ulosottokaaren 4:9:n mukaan sivulliselta voidaan ulosmitata sellainen kohde, joka vastaa hakijan saatavaa tai kuuluu velalliselta ulosmitattuun esineeseen sen ainesosana tai tarpeistona.²⁰ Ulosottokaaren 4:73:sta käydään myöhemmin läpi kappaleessa määräosaisen yhteisomistuskiinteistön ulosmittaus.

Ulosottokaaren 4:8:n mukaan ulosmitattavalla kohteella tulee olla myös varallisuusarvoa eli niin sanottu realisaatioarvo. Ulosottomiehellä on velvollisuus arvioida, onko ulosmittauksen tuotto kannattava. Kun ulosmitataan omaisuus, on tässä vaiheessa huomioitava kattaako myynti myymisestä aiheutuvat kulut. Ulosottokaari antaa säännöksiä turhalle ulosmittaukselle. Ulosottokaaren 4:16:ssä kielletään ulosmittaamasta omaisuutta, josta täytäntöönpanokulujen ja parempisijaisten saatavien ja oikeuksien jälkeen hakijan kertymää pidettäisiin

¹⁶ Rikalainen 2008, 251

¹⁷ Linna & Leppänen 2015, 35

¹⁸ Linna 2008, 108.

¹⁹ Ks. Koulu & Lindfors 2009, 258

²⁰ UK 4:9

vähäisenä.²¹ UK 4:18 antaa myös pirstoomiskiellon, jonka mukaan kiinteästä omaisuudesta ei saa ulosmitata tuottoa, ainesosia tai tarpeistoa, elleivät velallinen ja velkojat anna siihen suostumusta.²²

Ulosottokaareissa ei säännellä tarkkaa euromääristä rajaa hakijan kertymälle, jotta se olisi vähäistä suurempi. Ulosmittauksen kiellon soveltamiseen vaikuttaa lähinnä omaisuuden laatu. Jotta omaisuutta ulosmitataan, on sen tuotettava suurempi kertymä kuin mitä palkan ulosmittauksesta kertyisi. Toisinaan arvokaskin omaisuus voidaan jättää ulosmittaamatta, jos etuoi-keutettujen saatavien ja oikeuksien vuoksi velkojan kertymä jäisi määrältään vähäiseksi.²³

2.3 Kiinteistön ulosmittaus

Ulosottomiehen tekemä ulosmittauspäätös tehdään joko ulosottomiehen virkahuoneessa, omaisuuden sijaintipaikalla tai muussa tarkoituksen mukaisessa paikassa. Ulosmittauspäätös on UK 4:26:n mukaisesti viipymättä merkittävä erilliseen ulosmittauspäätökseen tai yksinkertaisessa asiassa toimitusta koskevaan pöytäkirjaan tai muuhun täytäntöönpanossa laadittavaan asiakirjaan. Ulosmitattava omaisuus yksilöidään, arvioidaan ja luetteloidaan ulosmittauspäätökseen.²⁴ Omaisuus arvioidaan UK 4:29:n mukaan, jotta siitä saataisiin tieto, millainen kauppahinta omaisuudella on. Kiinteistön kohdalla luettelointi on paljon suppeampi kuin irtaimen omaisuuden. Kiinteistön kohdalla UK 4:26.2:ssa tarkoitettu kuvaaminen riittäisi luettelointiin. Erillinen luettelointi on tarpeen lähinnä silloin, kun ulosmitataan monia irtaimia esineitä, jotka tarvitsevat yksilöintiä.²⁵

Ulosottokaaren 4:8:n mukaan ulosmitattava kohde tulee yksilöidä riittävän tarkasti ulosmittauspäätöksessä. Yksilöinnin tarkoituksen on erottaa kohde velallisen muusta omaisuudesta.²⁶ Yksilöinti riippuu täysin ulosmitatusta kohteesta. Rekisteröidyt omaisuudet ja kiinteistöt yksilöidään ensisijaisesti rekisteritunnukset avulla. Ulosmitattaessa määräosaa omaisuudesta, on se yksilöitävä suhdelukuna, esimerkiksi ½ tai 50 prosenttia, omistettavasta omaisuudesta.²⁷ Jos omaisuus on aiemmin ollut ulosmitattuna tai turvaamistoimen täytäntöönpanossa, sitä ei

²¹ UK 4:18

²² Ks. Koulu & Lindfors 2009, 201

²³ Ks. Koulu & Lindfors 2009, 202

²⁴ Ks. Koulu & Lindfors 2009, 283

²⁵ Töyrylä 2007, 243.

²⁶ Ks. Koulu & Lindfors 2009, 201

²⁷ Linna & Leppänen 2015, 188

tarvitse UK 4:29:n mukaan uudestaan arvioida ja luetteloida. Kuitenkin on suositeltavaa, että omaisuuden arvo tarkistetaan tai jopa arvioidaan uudestaan.²⁸

Kun ulosottomies on tehnyt päätöksen ulosmittauksesta, astuu se heti voimaan velallista kohtaan. Velalliselle lähetetään ulosmittauspäätöksestä ennakkotieto, mitä tullaan ulosmittaamaan, mikäli se on mahdollista. Jos velallisen osoite on tuntematon, ennakkotietoa ei voida lähettää. Ennakkotieto on joko erillinen ennakkoilmoitus tai se on sisällytetty jo siihen vireilletuloilmoitukseen, joka UK 3:33:n mukaan on annettava viipymättä velalliselle velkojahakemuksen saavuttua. Ennakkoilmoituksessa ilmoitetaan myös tieto toimituksen ajasta ja paikasta sekä kutsutaan toimitukseen, jos niistä on jo siihen mennessä päätetty.²⁹

Päätöksenteon jälkeen ulosottomiehen on ryhdyttävä varmistustoimiin, jos epäillään hukkaamisvaaraa. Varmistustoimilla estetään velallista myymästä tai panttaamasta kohdetta. Velalliselta on otettava haltuun UK 4 luvun 31 §:n mukaan omaisuutta koskevat asiakirjat, joista ilmenee velallisen omistusoikeus ulosmitattuun omaisuuteen tai ulosmitattu saatava. Ulosottomiehen on myös otettava haltuunsa panttikirjat ja muut vastaavat omaisuutta koskevat asiakirjat kuten kauppakirjat ja velkakirjat. Mikäli velallinen ei ole luovutushaluinen näille asiakirjoille, ulosottomies voi luovutuksen tehostamiseksi asettaa uhkasakon.³⁰ Tarvittava asiakirjan ollessa kadoksissa, ulosottomies voi UK 4:32:n mukaisesti kuolettaa sen.³¹

Ulosottomies voi järjestää UK 4:36:n mukaan ulosmitatulle omaisuudelle vartiointia ja muitakin varmistustoimia mitä UK 4:31-35:ssä säädetään, jos se nähdään tarpeelliseksi säilyttääkseen omaisuuden arvo, turvatakseen myynti tai muutoin toteuttamaan täytäntöönpanon toteutus.³²

Ulosottomiehellä on velvollisuus ilmoittaa ulosmittauksesta heti sen jälkeen rekisterinpitäjälle kirjallisesti tai sähköisesti. Ilmoituksen tulee sisältää ulosmittauskohteen yksilöintitiedot, tarpeelliset asianhallintatiedot, ulosmittauksen toimituspäivän ja ulosmittauspäätöksen numeron, rekisteri-ilmoituksen päiväys ja numeron sekä ulosottomiehen yhteystiedot.³³

²⁸ Töyrylä 2007, 243

²⁹ Linna & Leppänen 2015

³⁰ UK 4:31

³¹ UK 4:32

³² UK 4:36 ja 37

³³ Valtioneuvoston asetus ulosottomenettelystä 4:13

2.4 Määräosaisen yhteisomistuskiihteistön ulosmittaus

Määräosaisessa yhteisomistuksessa oleva kiinteistö voidaan ulosmitata yhteisomistajan luvalla. Tämä tarkoittaa sitä, että kiinteistö voidaan myydä ja velallisen osuus ulosmitataan velallisen velkoihin. UK 4:72:n mukaan ulosottomiehen tulee erottaa velallisen ulosmitattu osuus, jos se on käytännössä mahdollista. Ulosottomiehellä on oikeus hakea tilan jakamista tai käynnistää omaisuuden muun jakomenettelyn niin kuin erikseen säädetään. Tästä aiheutuneet kulut otetaan velallisen osuuden kertymästä. Osuus kuitenkin voidaan myydä lohkomatta, jos sen jakaminen tuottaisi liian suuret kulut sen arvoon nähden tai huomattavasti alentaisi sen arvoa.³⁴

Ulosottomies voi ulosmitata UK 4:73:n mukaan määräosin omistetun kiinteistön, vaikka se ei vastaisi hakijan saatavasta. Edellytyksenä tälle on, että myynti tuottaa todennäköisesti velallisen osalle korkeamman kertymän kuin pelkästään velallisen osuuden myynti, hakijan saatava ei todennäköisesti kerry vain velallisen osuuden myynnistä ja ulosmittauksen merkitys ei ole selvässä epäsuhteessa aiheutuvaan haittaan nähden.³⁵ Ulosottomiehen on lisäksi järjestettävä UK 4:75:n mukaan asianosaisten kuulemistilaisuus, jossa yhteisomistajilla on oikeus esittää kantansa ulosmittauksen edellytyksistä.³⁶

Ulosmittauksessa on punnittava suhteellisuusperiaatteen mukaisesti ulosmittauksen merkitystä velkojan saatavan saannin ja velallisen kannalta. Lisäksi on huomioitava myynnistä aiheutuva haitta yhteisomistajille. Suhteeton haitta saatavan hyötyyn nähden estää ulosmittauksen. Ulosmittauksen voi estää esimerkiksi tilanne, missä velallinen omistaa omaisuudesta pienen osuuden ja hakijan saatava on pieni.³⁷

Yhteisomistajille on aina varattava tilaisuus ostaa velallisen osuus. Ulosottomies voi hyväksyä korkeimman tarjouksen, jos se peittää UK 5:34:ssä tai 54 ja 64:ssä säädetyn alimman hyväksyttävän tarjouksen eli käyvän hinnan, eikä alita selvästi alinta hyväksyttävää hintaa.³⁸ Jos yhteisomistaja ei pysty ostamaan velallisen osuutta, hänelle astuu samat oikeudet voimaan kuin velalliselle on myynnin ja ulosmittauksen suhteen.³⁹

³⁴ Töyrylä 2007, 279; UK 4:72

³⁵ Mikkola 2008, 34 (verkko)

³⁶ UK 4:75

³⁷ Mikkola 2008, 35

³⁸ Mikkola 2008, 35; UK 5:81

³⁹ Linna 2008, 151.

2.5 Hypoteekkikanne ja -tuomio

Kiinteistönpanttivelkojan ollessa hakijana, annetaan yleensä summaarisessa menettelyssä hypoteekkituomio. Hypoteekkikanne nostetaan velallista vastaan, jolla on panttivastuu kiinteistöstä.⁴⁰ Kanteessa on kyse saatavan määräämistä maksettavaksi velkojan panttina olevan kiinteistön arvosta. Kanne kohdistetaan pelkästään panttiin.⁴¹ Hypoteekkituomion voi saada UK 4:30:n mukaan vain panttivelkoja panttioikeutensa turvin.⁴² Kanne nostetaan sitä vastaan, jolla on kiinteistöön lainhuuto.⁴³ Jos omistaja on ennen kanteen vireille tuloa luovuttanut kiinteistön toiselle osapuolelle, on tämäkin haastettava MK 13:11:n mukaan vastaajaksi oikeudenkäyntiin.⁴⁴ Maakaaren 13:11.1 säännöstä noudatetaan silloin, kun kiinteistöstä vaaditaan panttioikeuden nojalla suoritusta tai suoraan lain säännöksen perusteella.⁴⁵

Hypoteekkituomio koskee vain vastaajaksi haastetun omaisuutta ja vain kanteessa mainittua omaisuutta. Jos kiinteistöä on lohkottu tai panttioikeuden kohteen omistus on hajaantunut tai, jos vakuutena on useampi kiinteistö, on tämä otettava huomioon kanteessa vastaajia nimettäessä. Jos pantinhaltija hakee kanteessaan vain kantakiinteistöstä maksua, ei tuomioon oteta mukaan lohkokiinteistöjä ja luovutettuja määräaloja.⁴⁶

Hypoteekkituomio antaa välittömän ulosmittausvaikutuksen eli tuomio vaikuttaa ulosmittauspäätöksen tavoin. Tuomion annettua, tuomioistuimen on viipymättä ilmoitettava ulosottomiehelle kiinteistön sijaintipaikka tai tallettaa tuomion tieto ulosoton tietojärjestelmään sekä ilmoittava se kirjaamisviranomaiselle.⁴⁷

Myyntiprosessi ei automaattisesti käynnisty hypoteekkituomion tiedonannosta, vaan velkojan tulee hakea sitä kuuden kuukauden sisällä tuomioistuimen lainvoimaisesta päätöksestä. Jos velkoja ei hae myyntiä määräajassa, tulee ulosottomiehen peruuttaa ulosmittaus velallisen pyynnöstä. Ulosottomiehellä on velvollisuus ilmoittaa peruuttamispyynnöstä velalliselle ja peruuttamisesta kirjaamisviranomaiselle. Velkoja voi hakea myöhemmin ulosottomieheltä hypoteekkituomion perusteella ulosottoa, vaikka ulosmittaus olisi peruutettu määräajan umpeutuksessa.⁴⁸

⁴⁰ Niemi 2010, 400

⁴¹ Niemi 2014, 177.

⁴² UK 4:30

⁴³ UK 4:13.1

⁴⁴ MK 13:11.1

⁴⁵ MK 13:11.2

⁴⁶ Jokela ym. 2010, 572

⁴⁷ Koulum. 2009

⁴⁸ Niemi 2010, 402

3 Myyntitavan valinta

Ulosottolainsäädännön kokonaisuudistukseen, joka tuli vuonna 2007 voimaa, otettiin mukaan huutokaupan rinnalle tietyin ehdoin toteutettava vapaa myynti. Huutokauppa haluttiin pitää pääasiallisena myyntitapana, mutta lähtökohtana on, että ulosottomies valitsee parhaan myyntitavan, joka tuottaa parhaimman kauppahinnan kyseiselle kohteelle.⁴⁹

Ulosottokaaren 5:2:n mukaan ulosottomiehen on myyntitapaa valitessaan huomioitava omaisuudesta saatavissa oleva kauppahinta, myyntikustannukset ja myynnin viemä aika. Ulosottomiehen on mietittävä kustannustehokkain tapa, nopea myynti pienin kustannuksin ja mahdollisimman hyvällä kauppahinnalla.⁵⁰

3.1 Huutokauppa ja sen yleiset ehdot

Huutokauppa on paras tapa myydä esimerkiksi riitainen kohde.⁵¹ Huutokauppaa koskeva menettely on tiukasti säänneltyä. Ulosottokaaressa säännellään, mitä tietoja huutokaupan alussa on ulosottomiehen annettava, miten tarjousten esittäminen tapahtuu, minkä suuruinen tarjous saadaan hyväksyä ja mitkä maksuehdot koskevat huutokauppaa. Huutokauppatilaisuuden kulusta päättää ulosottomies asianmukaisuusvaatimuksellaan ja harkinnallaan UK 5:2.1:ssä asetettujen tavoitteiden perusteella.⁵²

Huutokaupan alussa ulosottomies kuvaa myyntikohteen ja mainitsee erikseen mahdolliset arvokkaat ainesosat ja tarpeistoesineet, mitä myyntikohde sisältää. Kiinteistöstä on mainittava kaikki tiedot, minkä avulla vältetään UK 5:11 mukaista virheen syntymistä. Huutokaupan alussa ulosottomies ilmoittaa tarpeelliset asianhallintatiedot, tarjousten esittämistavan, myyntijärjestyksen, jos myydään useampaa kiinteistöä, mahdollisen alimman hyväksyttävän tarjouksen, mahdolliset velvoitteet, mitkä siirtyvät ostajan vastattavaksi ja ostajaa velvoittavat oikeudet, mahdolliset muut 5:7:ssä tarkoitetut saatavat, kuten sähkömaksut, käsirahan ja kauppahinnan maksuajan sekä muut sitovat maksuehdot ja tarpeelliset tiedot.⁵³

⁴⁹ HE 317/2015

⁵⁰ Koulou & Lindfors 2009, 294

⁵¹ Jouni Ranz 2017

⁵² Linna & Leppänen 2015, 501

⁵³ Linna & Leppänen 2015, 502

Ulosottomies ilmoittaa maksuehtoihin kuuluvan maksuajan pituuden, käsirahan suuruuden ja kauppahinnalle maksettavan koron. milloin ostaja saa omaisuuden hallintaansa, ja miten ostajan korvausvelvollisuus määräytyy. Ulosottomiehen tulee huolehtia, että yleiset huutokauppaehdot ja kiinteistöstä laadittu esite ovat kaikkien nähtävillä huutokauppatilaisuudessa.⁵⁴

Huutokaupassa käytetään yleisesti tarjousten esittämistapana nostohuutoja. Joskus voidaan ottaa tarjouksia vastaan puhelimen välityksellä tai käyttää sähköistä tarjoamista. Tarjouksia voidaan ottaa vastaan myös reaaliaikaisesti toisella paikkakunnalla virka-aputoimena. Ulosottomies ilmoittaa myös huutokaupan alussa pienimmän sallitun korotuksen, yleensä se on 500 euroa tai 1 000 euroa. Alin hyväksyttävä tarjous ilmoitetaan myös, jos sellainen on kiinteistölle määrätty, mutta myyntikohteeseen tehtyä arviota tai vähimmäishintaa ei ilmoiteta. Ulosottomies voi ilmoittaa hakijan saatavan määrän, jonka mukaan kielto-oikeus määräytyy.⁵⁵ Myyntikohteen arvioitua hintaa ei kerrota ostajaehdokkaille, koska tarkoituksena on antaa huutokaupan osapuolen päättää se hinta, minkä he ovat valmiita maksamaan kohteesta.

Ulosottomiehellä on oikeus hylätä tarjous, jonka katsoo selkeästi alittavan omaisuuden käyvän hinnan paikkakunnalla. Tarjouksen hyväksymisen voi myös kieltää hakija, jolla on kielto-oikeus myytävään kohteeseen. Ulosottokaaren 5:35:n mukaan voidaan järjestää uusi myynti, jos alinta hyväksyttävää tarjousta ei saada. Silloin myynti menee toiselle huutokauppakierrokselle tai sille järjestetään vapaa myynti, ellei hakija tätä kiellä. Jos toisellakaan myyntikeralla ei saada alinta hyväksyttävää tarjousta voidaan järjestää kolmas myyntikierros erityisen harkinnan mukaan. Jos uutta myyntiä ei järjestetä tai ei saada alinta hyväksyttävää tarjousta, ulosmittaus peruutetaan.⁵⁶

Syynä siihen, ettei kohteesta saada hyväksyttävää hintaa toisellakaan myyntiyrityksellä, voi olla huonosta ajankohdasta tai poikkeuksellisista olosuhteista. Ennen lakimuutosta ulosmittaus peruutettiin toisen myyntiyrityksen jälkeen. Tämä merkitsi sitä, että kun velkoja pyysi uutta myyntiä peruutuksen jälkeen, jouduttiin menettely aloittamaan alusta. Uuden lakimuutoksen myötä annettiin mahdollisuus järjestää kolmas myyntiyrityskerta, jolloin myyntiä voi jatkaa valmiilta pohjalta. Tämä vaikuttaa työmäärään ja vähentää täytäntöönpanokuluja.⁵⁷

Kun korkein tarjous hyväksytään, on ostajalla velvollisuus suorittaa heti ulosottomiehen määräämä osuus kauppahinnasta. Ulosottomiehen ei kumminkaan tarvitse vaatia käsirahaa, jos

⁵⁴ Linna & Leppänen 2015, 504

⁵⁵ Linna & Leppänen 2015, 502-503

⁵⁶ UK 5:35

⁵⁷ HE 317/2015

arvioi selvästi ostajan maksukykyiseksi. Maksuvälineeksi kelpaa käteinen raha, siihen rinnastuva maksuväline ja vakuus. Luottokortilla ei voi maksaa. Ulosottomies voi antaa enintään kuusi kuukautta maksuaikaa. Jos ostajalle annetaan maksuaikaa ja hän ei suorita koko kauppahintaa huutokauppapäivänä, on ostajan suoritettava korkolain 3.2:n mukaisesti huutokauppapäivästä alkaen korkoa kauppahinnalle. Jos ostaja ei ole suorittanut maksuajan päättymisen jälkeen kauppahintaa, on sille suoritettava korkolain 4.1:n mukaisen viivästyskorko, kunnes kauppahinta on maksettu tai uusi huutokauppa on toimitettu. Jos ostaja kumminkin saa velkojalta lisämaksuaikaa tai on ottanut saatavia vastatakseen, kauppahinnan katsotaan olevan suoritettu ulosotossa siltä osin.⁵⁸

Uusi huutokauppa järjestetään, jos ostajalta ei saada kauppahinnan suoritusta maksuaikana. Jos uudesta huutokaupasta korkein tarjous jää alemmaksi kuin edellisen huutokaupan korkein tarjous siihen lisättyinä maksuajan korko ja viivästyskorko, ostajalla on velvollisuus korvata tästä aiheutuva erotus. Jos seuraavan huutokaupan tarjous on korkeampi kuin edellisen, mutta se ei kata ylijäämällään ensimmäisen huutokaupan ostajan korvattavia kuluja, tulee ensimmäisen ostajan suorittaa ne.⁵⁹

Velallinen ei myyntipäivän jälkeen enää vastaa siirtyneestä saatavasta vaan se siirtyy ostajalle, ellei asianosiaset muuta sovi. Ostaja ja velkoja voivat sopia kiinnitykseen perustuvan panttisaatavan pääoman siirtymisestä ostajalle myyntipäivästä lähtien. Saatavasta vähennetään kauppahinta, jonka ostaja suorittaa. Ostajan tulee myös maksaa varainsiirtovero, joka lasketaan varainsiirtoverolain mukaisesti.⁶⁰

Ulosottokaaren 5:3:n mukaan kiinteistön omistusoikeus ja oikeus määrätä omaisuudesta siirtyä, kun kauppahinta on maksettu kokonaan tai, kun ostaja on saanut kauppakirjan myynnistä. Hallintaoikeus myytyyn kiinteistöön siirtyy UK 5:4:n mukaan ostajalle, kun kauppahinta on maksettu. Ennen kauppakirjan saamista ja huutokaupan lainvoimaiseksi tulemista ostaja ei saa käyttää omaisuutta sen arvoa alentavalla tavalla. Kun myynti on tullut lainvoimaiseksi ja kauppahinta on suoritettu, ulosottomies toimittaa ostajalle kauppakirjan, jos se on myyty huutokaupalla tai vapaalla myynnillä. Ulosmitatun kiinteistön omistusoikeus ja hallintaoikeus kiinteistöön poikkeavat yleisestä siviilioikeuden saantoa koskevista säännöksistä. Omistajan-

⁵⁸ Yleiset huutokauppaehdot

⁵⁹ Yleiset huutokauppaehdot

⁶⁰ Yleiset huutokauppaehdot

vaihdos perustuu ostajan tarjoukseen eikä asianosaisten tekemään sopimukseen, eikä ulosottomies toimi velallisen lukuun vaan viran puolesta.⁶¹ Normaalissa asuntokaupassa, ostaja tekee kauppakirjan myyjän kanssa tai välittäjän kautta, jolloin omistus- ja hallintaoikeus kiinteistöön siirtyy heti allekirjoittamisen jälkeen.

Ostajalla on UK 5:5:n mukaan oikeus virka-apuun omaisuuden haltuun saamiseksi. Ulosottomiehen on velvollisuus toimittaa ostajan pyynnöstä häätö velalliselle, jos velallinen vielä käyttää myytyä kiinteistöä kauppahinnan maksamisen jälkeen. Virka-apua voidaan antaa ostajalle, vaikka muutoksenhaku tai täytäntöönpanoriita olisi vireillä, ellei sitä tuomioistuin erikseen kiellä antamassaan keskeytysmääräyksessään. Painavan syyn vuoksi muuttopäivää voidaan kuitenkin lykätä, jos velallinen on pyytänyt sitä ennen huutokauppaa. Muuttopäivän määräytymisestä on ilmoitettava ostajaehdokkaille huutokaupan alussa.⁶²

Myytäessä kiinteistöä, voi uuden ostajan vastattavaksi tulla saatavia ja oikeuksia, joista ulosottomies on ilmoittanut myyntivaiheessa. Ostaja ei kumminkaan vastaa muista kuin ilmoitetuista saatavista ja oikeuksista. Mikäli myydyssä kiinteistössä on huone- tai maanvuokrasopimus, josta ostaja haluaa vapautua, tulee se irtisanoa tai purkaa erikseen säädetyllä tavalla, jos sitä ei ole erikseen pysytetty myyntiin. Ostajalla on oikeus ulosottomiehen virka-apuun, jos purkamisesta tai irtisanomisesta on todisteita. Jos kumminkin huoneen- tai maanvuokrasopimus pidetään voimassa oston jälkeen, ostajalla on oikeus vuokraan tai tuottoon, mikä kertyy myyntipäivän jälkeen. Ostajaa vastaan ei voida esittää omistusoikeuden siirtymisen jälkeen väitettä paremmasta oikeudesta, ellei ostaja ole tiennyt sivullisen omistusoikeudesta omaisuuteen. Silloin ostaja on velvollinen luovuttamaan oikealle omistajalle kiinteistön.⁶³

Kiinteistö myydään sellaisenaan kuin se on ulosmittaushetkellä eikä vioista voida tehdä valitusta, ellei ilmene virhe:

- 1) mitä ei ole ilmoitettu ulosottomiehen myynti-ilmoituksessa tai ennen myyntiä virheestä ei olla kerrottu ja sen oletetaan vaikuttaneen kauppaan,
- 2) omaisuus poikkeaa olennaisesti ulosottomiehen antamista tiedoista ja sen oletetaan vaikuttaneen kauppaan tai
- 3) omaisuus on olennaisesti huonommassa kunnossa kuin ostajalla on olosuhteet huomioon ottaen ollut perusteltua aihetta edellyttää.

⁶¹ Linna & Leppänen 2015, 446-447; UK 5:3 ja 4

⁶² Yleiset huutokauppaehdot

⁶³ Yleiset huutokauppaehdot

Virheen todetessa, ostajalla on oikeus vaatia hinnanalennusta tai myynnin kumoamista valittamalla myynnistä UK 11 luvun mukaisessa järjestyksessä. Jos myynnin jäämistä voimaan katsotaan ostajan kannalta kohtuuttomaksi, voidaan se perua virheen perusteella.⁶⁴

3.2 Vapaa myynti

Ulosottokaaren vapaa myynti jaottuu 5:75 yksityisen toimittamaan julkiseen huutokauppaan, 5:76 ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin ja 5:77 muuhun vapaaseen myyntiin. Ulosottokaaren 5:75 vapaa myynti koskee irtainta omaisuutta. Ulosottomiehen toimittamaan vapaaseen myyntiin lukeutuu kaikki muut myyntitavat paitsi ulosottomiehen toimittama huutokauppa. Kun myynti toimitetaan vapaalla myynnillä, sovelletaan myynnissä UK 5:75-80:n säännöksiä.⁶⁵

Ulosottomiehellä on oikeus antaa UK 5:75:n mukaan irtain omaisuus myytäväksi luotettavalle huutokaupantoimittajalle julkisella huutokaupalla. Ulosottomiehen on ilmoitettava UK 5:23:ssa tarkoitettu mahdollinen vähimmäishinta ja 5:34:n mukainen alin hyväksyttävä tarjous sekä annettava tarvittavat muut ohjeet, jotka koskevat huutokauppaa. Näitä säännöksiä sovelletaan myös sähköisessä huutokaupassa.⁶⁶

Ulosottomiehen toimittama vapaa myynti edellyttää velkojien ja muiden oikeudenhaltijoiden suostumusta. Ulosottomies voi UK 5:76:n mukaisesti myydä vapaasti kiinteistön, mutta jos joku oikeuden haltijoista on jäänyt tuntemattomaksi, vapaata myyntiä ei voida toimittaa. Vapaa myynti voidaan kuitenkin toimittaa ilman oikeudenhaltijoiden suostumusta, jos kauppahinta ei selvästi alita käypää hintaa ja:

- 1) kauppahinta peittää kaikki etuoikeussaatavat tai kauppaan on saatu suostumus etuoikeussaatavien velkojilta tai
- 2) huutokaupan korkein tarjous on hylätty ja vapaan myynnin kauppahinta on hylättyä tarjousta korkeampi ja peittää alimman hyväksyttävän tarjouksen.⁶⁷

⁶⁴ Yleiset huutokauppaehdot

⁶⁵ HE 3017/2015

⁶⁶ UK 5:75

⁶⁷ Koulou & Lindfors 2009, 293-294; UK 5:76

UK 5:77:n mukaan vapaa myynti voidaan antaa ulkopuolisen, pantinhaltijan tai velallisen tehtäväksi, jos sekä velallinen että kaikki velkojat ja muut oikeuksien haltijat, joita myynti koskee, siihen suostuvat. Myynti vaatii myös sen, että kaikki oikeuksien haltijat tiedetään.⁶⁸ Kun valitaan 5:77:n myyntitapa, myynnin suorittanut hoitaa kaikki myyntiä koskevat asiat kuten esittelyt ja kauppakirjat.⁶⁹

Ulosottokaaren 5:76 myynnin alle menevät kaikki myynnit, joiden kauppakirjan ulosottomies allekirjoittaa ja 5:77 myynnin alle menevät ne joissa velallinen itse allekirjoittaa kauppakirjan. Ulosottokaaren 5:77 vapaan myynnin alle menee myös myynnit, missä velallisen puoliso ostaa velallisen osuuden omaisuudesta.⁷⁰

Vapaasta mynnistä on muodostunut käytännössä yleisin myyntitapa. Ulosottokaaren (705/2007) uudistuksen jälkeen myytiin vapaalla myynnillä enemmän kiinteistöjä kuin huutokaupalla. Kihlakunnavoudit arvioivat vapaan myynnin johtavan suurimmassa osassa tapauksista parempaan myyntiin kuin huutokauppa. Huutokaupalla myytiin vuonna 2014 enää kahdeksan prosenttia kiinteistöistä.⁷¹

Ulosottojen työmäärät ovat olleet merkittävässä kasvussa, sillä ulosmitattujen omaisuuksien myyntimäärät ovat lisääntyneet. Vuodesta 2007 vuoteen 2014 kiinteistöjen myynnit kolminkertaistuivat ja rauenneiden kiinteistöjen myynnit seitsenkertaistuivat.⁷²

Huutokaupan ja vapaan myynnin myyntitapojen jaottelu on toiminut hyvin. Huutokaupan sääntely on tiukkaa ja myyntitapana se on käytettävissä aina. Vapaa yksityismyynti on puolestaan väljemmin säännelty, mutta edellytykset sen toimittamiseen on säännelty tiukemmin. Internetissä tapahtuva huutokauppa on vapaata myyntiä riippumatta siitä, onko se ulosottomiehen vai yksityisen tahon toimittama.⁷³

⁶⁸ UK 5:77

⁶⁹ UK 5:76

⁷⁰ Kanta-Hämeen perintäsihteeri 2017

⁷¹ HE 317/2015

⁷² HE 317/2015

⁷³ HE 317/2015

3.3 Vapaa myynti ilman asianosaisen suostumusta

Ulosottomiehellä on oikeus myydä kiinteistö UK 5:76:n mukaan vapaasti huutokaupan jälkeen ensimmäisenä tai toisena myyntiyrityksenä, vaikka asianosainen ei olisi antanut tähän suostumusta. Kuitenkin hakijalla säilyy UK 5:55:n mukainen kiello-oikeus.⁷⁴ Hakijalla on oikeus kieltää myynti silloin, kun hänen etuoikeussaatavansa ei peity. Kielto-oikeuden saa se hakija tai hakijat, joilla on parhaat etuoikeussaatavat ja kiinteistön myyntiin oikeuttava ulosottopeuste. Tällaisia hakijoita ovat yleensä pantinhaltijat.⁷⁵

Ulosottomiehellä on oikeus myydä kiinteistö vapaasti UK 5:76:n mukaisesti ensimmäisenä myyntiyrityksenä, vaikka sitä ei olisi yritetty myydä ensin huutokaupalla. Kauppahinnan tulee kuitenkin peittää kaikki etuoikeussaatavat ja vastata arvioitua käypää hintaa. Alimpaan hyväksyttävään tarjoukseen kuuluvat kaikki etuoikeussaatavat, jos hakija ei ole etuoikeutettu velkoja. Muussa tapauksessa siihen kuuluu vain osa etuoikeussaatavista ja silloin alimman hyväksyttävän tarjouksen tulee peittää ulkopuolelle jäävien etuoikeussaatavat.⁷⁶

Kun myydään ulosottomiehen vapaalla myynnillä ilman suostumusta, on erityisen tärkeää selvittää käypä arvo. Tällaisen myyntitavan asianmukaisvaatimuksena on, että ulosottomies ottaa tarjouksia vastaan, eikä aseta hintaa ostajaehdokkaille. Asianosaiselle on myös annettava mahdollisuus hankkia ja esittää tarjouksia kiinteistöstä. Ulosottomiehen ottaessa tarjouksia vastaan tulee hänen olla puolueeton niitä hyväksyessä.⁷⁷

Kauppahinnan vastaaminen arvioitua hintaa voi osoittautua käytännössä liian tiukaksi. Varsinkin kiinteistövälittäjien arviot ovat usein liian optimistisia. Lisäksi ulosottomyynnissä vastuu myyntikohteen virheestä on erilainen kuin vapaan markkinan myynnissä. Ulosottomyynnissä ostaja voi joutua odottamaan omistuksen vahvistumista, jos huutokaupasta tehdään valitus.⁷⁸ Tämän vuoksi 1.6.2016 tuli lakimuutos käyvän hinnan riittävydestä, jota käsitellään myöhemmin jaksossa käyvän arvon selvittäminen.

Ulosottomies voi myydä myös ilman suostumusta vapaalla myynnillä huutokaupan jälkeen. Tähän edellytyksenä on, ettei ole saatu alinta hyväksyttävää tarjousta. Tällöin uuteen myyntiin on vertailukohtana myyntimuoto, jossa vapaa kilpailu on voinut toteutua. Ehtona huutokau-

⁷⁴ Linna & Leppänen 2015, 658

⁷⁵ UK 5:55

⁷⁶ Linna & Leppänen 2015, 659

⁷⁷ Linna & Leppänen 2015, 659

⁷⁸ Jouni Ranz 2017

pan jälkeiseen vapaaseen myyntiin on, että kauppahinta nousee huutokaupasta tarjottua hintaa korkeammaksi eikä selvästi alita käypää hintaa ja kauppahinta peittää mahdollisen alimman hyväksyttävän tarjouksen. Myynti ei saa selvästi alittaa omaisuuden käypää hintaa eikä rikkoo peittämisperiaatetta. Jos vapaasta myynnistä ei saada hyväksyttävää tarjousta, ulosmittaus peruutetaan.⁷⁹

4 Vaateiden selvittäminen

Ulosmittauksen jälkeen alkaa myyntiä valmistavat toimenpiteet. Huutokaupan ja vapaan myynnin säännökset eroavat hieman toisistaan. Huutokaupan osalta vaateiden selvittely on tiukemmin säänneltyä. Ennen huutokauppaa tulee selvittää asianosaiset, kohteen arvo, vaatteet, myyntitapa. Lisäksi on tehtävä myynti-ilmoitus ja -esite, valvonta, kuulutus ja kohteen esittely näytöin sekä järjestettävä asianosaisskeskustelu, jos sille on tarvetta.⁸⁰

Vaateiden selvittelyyn tuli muutoksia uudessa lakimuutoksessa. Selvittelyaikaa lyhennettiin neljästä viikosta kahteen viikkoon.⁸¹ Vaateiden selvittämisen tarkoituksena on selvittää, kenen oikeuksia myynti koskee. Ennen huutokauppaa ulosottomiehen tulee UK 5:39:n mukaan selvittää kiinteistön panttioikeudet ja erityiset oikeudet lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ja kirjaamattomat erityisoikeudet, jotka on otettu hallintaan ennen ulosmittausta. Jos velallinen on ehdollisesti luovuttanut omaisuuden, tulee ulosottomiehen selvittää siihen myyjän kauppahintasaatava ja omaisuuden ehto, joka pysytetään myynnissä.⁸²

Ulosottokaaren 5:10:n mukaan velallisella on annettava kysyttäessä ulosottomiehelle tiedot omaisuuteen kohdistuvasta käyttöoikeudesta ja muista oikeuksista, saatavista sekä paremmasta oikeudesta esitetyt väitteet. Velallisella on myös velvollisuus antaa sellaiset tiedot, jotka vaikuttavat omaisuuden ominaisuuksiin ja käyttöön. Velallisen tulisi antaa sellaisia tietoja, jotka vaikuttavat omaisuuden laatuun esimerkiksi, jos rakennuksessa on todettu homevaurio.⁸³

Saatavien valvontaa valvotaan joko suullisessa asianosaisskeskustelussa tai kirjallisessa valvontamenettelyssä. Kirjallisella valvontamenettelyllä voidaan UK 5:45:n mukaan korvata asianosaisskeskustelu, jos kiinteistöön kohdistuvat oikeudet vaikuttavat riidattomilta ja selviltä

⁷⁹ Linna & Leppänen 2015, 660

⁸⁰ Koulumyymälä ym. 2009

⁸¹ HE 317/2015

⁸² Töyrylä 2007, 346

⁸³ Töyrylä 2007, 297

alustavassa vaadeselvittelyssä. Asianosaisille toimitetaan kirjallinen kehoitus, jossa asianosaisen tulee ilmoittaa oikeutensa vähintään kahden viikon määräajassa ulosottomiehelle. Valvonnat lähetetään muille asianosaisille tiedoksi ja samalla annetaan kahden viikon määräaika, jolloin mahdolliset riitautukset valvonnoista tulee olla tehtynä ja myyntiä koskevat huomautukset esitettynä.⁸⁴ Riitautusmahdollisuus voidaan jättää antamatta, jos sitä ei nähdä tarpeelliseksi.⁸⁵ Ulosottomies laatii kertyneen aineiston nojalla asianosaisluettelon, joka toimitetaan asianosaisille ennen huutokauppaa.⁸⁶

Ulosottokaaren 5:31:n mukaan asianosaiskeskustelu tulee järjestää, jos esitetyt vaatimukset ovat keskenään ristiriidassa, vaadetta ei ole ilmoitettu, joku kiinnitysvelkojista on jäänyt tuntemattomaksi tai jos se nähdään muuten tarpeelliseksi.⁸⁷ Asianosaiskeskustelu tulee järjestää vähintään kaksi viikkoa ennen huutokauppaa ja keskusteluun kutsutaan velallinen, velkojat, hakija, ja mahdolliset yhteisomistajat sekä erityisen oikeuden haltijat, joilla on panttioikeus ja merkittävä oikeus asianosaisluetteloon.⁸⁸ Kutsusta tulee ilmetä, että viimeistään keskustelussa on esitettävä valvontojen riitautukset ja myyntiehtojen huomautukset. Kutsussa tulee myös mainita valvonnan myöhästymisen seurauksista.⁸⁹ Asianosaiskeskustelusta on viimeistään neljä viikkoa ennen ilmoitettava yleisesti leviävässä paikallislehdessä, jos kaikille asianosaisille ei ole saatu kutsua lähetettyä tai kaikkia merkittäviä oikeuksia ei ole saatu selvitettyä. Samaan aikaan tulee myös ilmoittaa virallisessa lehdessä.⁹⁰

Asianosaiskeskustelun kulusta säädetään UK 5:43:ssa. Ulosottomies määrittelee myyntikohteen, selvittää vaateiden tulokset ja tekee selkoa etukäteen saapuneista valvonnoista, pyytää asianosaisia valvomaan saataviaan tai oikeuksiaan ja luovuttamaan valvonta-asiakirjat ja esittämään mahdolliset riitautukset. Lisäksi ulosottomies kehottaa asianosaisia antamaan huomautuksia ja vaatimuksia myyntijärjestyksestä, myyntiehtoista ja myyntikohteesta. Keskustelussa ilmoitetaan myyntiaika- ja paikka sekä milloin myynti-ilmoitus julkaistaan.⁹¹

Kirjallisen vaadeselvittelyn jälkeen tai asianosaiskeskustelun jälkeen ulosottomiehen on UK 5:44:n mukaan viipymättä laadittava asianosaisluettelo. Asianosaisluetteloon merkitään saatavat ja muut oikeudet, mitä UK 5:47-52:ssä säädetään, alin hyväksyttävä tarjous, UK

⁸⁴ Koulu ym. 2009

⁸⁵ UK 5:45

⁸⁶ Koulu ym. 2009

⁸⁷ Asianosais selvittely kiinteistön huutokaupassa; UK 5:31

⁸⁸ Asianosais selvittely kiinteistön huutokaupassa

⁸⁹ Koulu ym. 2009

⁹⁰ UK 5:42

⁹¹ Linna & Leppänen 2007, 551-552; UK 5:43

5:55:ssä tarkoitettu hakijan saatava ja yhteisomistajien määräosat, jos myydään yhteisomistuksessa oleva kiinteistö. Asianosaisluettelo toimitetaan hyvissä ajoin ennen huutokauppaa asianosaisille.⁹²

Ulosottomiehen tulee UK 5:78:n mukaan ennen vapaata myyntiä selvittää saatavat ja oikeudet sekä järjestää asianosaiskeskustelu. Ulosottomiehen tulee myös laatia asianosaisluettelo soveltaen, mitä sellaisen omaisuuden huutokaupasta säädetään.⁹³

4.1 Pantinhaltijan oikeudet

Panttivelkojalla on oikeus liittyä menettelyyn ja valvoa saamistaan myynnistä oli hän hakijana tai ei. Panttivelkoja otetaan mukaan menettelyyn, vaikka hän itse ei valvoisi saataviaan ja jäisi passiiviseksi tai tuntemattomaksi. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä ilmenevä määrä kirjataan asianosaisluetteloon UK 5:49:n mukaan, jos panttisaatava on jäänyt valvomatta. Panttikirjaa, joka on velallisen hallussa tai hänen nimiinsä kirjattu, ei oteta huomioon. Vaikka kiinnitystä koskevaa hakemusta ei ole lainvoimaisesti ratkaistu, merkitään panttisaatava luetteloon. Merkintä jätetään tekemättä, jos hakemus on ulosmittauksen tai turvaamistoimen vuoksi jätetty lepäämään.⁹⁴

Panttivelkojan saamiset kirjataan luetteloon enintään panttikirjan rahamäärään saakka. Nämä ovat oikeutettuja saatavia. Koron ylittäessä panttikirjan saatavan määrän, merkitään se etuoikeudettomaksi saamiseksi, jos ulosmittaus on toimitettu sen perusteella.⁹⁵ Myynnistä kertymän ollessa suurempi kuin saatavien määrä, maksetaan korkoa kauppahinnan jakopäivään saakka etuoikeusjärjestyksessä.⁹⁶ Panttivelkoja saa ensimmäisenä myynnistä jako-osuutensa, mutta korkojen saanti menee etuoikeusjärjestyksen mukaan. Eli käytännössä ensin saavat ne velkojat, joiden saatava on suurempi. Jos panttien määrä on 60 000 euroa ja myynnistä saadaan 70 000 euroa, saa pantinhaltija myynnistä koko panttinsa määrän. Loput 10 000 euroa jaetaan velkojien kesken suhteessa velkojien saataviin. Pantinhaltija voi siis saada tai olla saamatta etuoikeudettomat saatavansa.

⁹² UK 5:44

⁹³ UK 5:78

⁹⁴ Niemi 2010, 408; UK 5:49

⁹⁵ Niemi 2010, 408

⁹⁶ UK 6:9.1

Jos saatava todetaan perusteettomaksi, ulosottomiehen tulee UK 5:50:n nojalla hylätä saatavaa koskeva valvonta. Jos valvonta riitautetaan, ulosottomies tekee saatavan määrästä päätöksen ja merkitsee sen asianosaisluetteloon. Jos ulosottomiehen päätös valvonnasta poikkeaa, merkitään saatava myös ehdollisesti valvonnan mukaisesti. Panttivelkojan pantit merkitään asianosaisluetteloon joka tapauksessa.⁹⁷

Pantinhaltijan panttioikeus voi lakata, jos hän tulee mukaan ulosottomenettelyyn, jolloin saaminen erääntyy UK 5:59:n mukaan. Panttioikeus raukeaa UK 5:75 ja 76 myynneissä myytyyn kiinteistöön, ellei omaisuutta myydessä oikeutta säilytetä tai saatavaa oteta vastattavaksi.⁹⁸ Ulosottokaaren 5:77 myynnin jälkeen panttioikeus voidaan pysyttää voimassa, jos asianosaiset ja ostaja niin sopivat.⁹⁹

4.2 Myynti-ilmoituksen sisältö, julkaisuaika- ja paikka

Ulosottokaaren 5:16-20:ssä säädetään huutokaupan myynti-ilmoituksen sisällöstä ja julkaisuajasta ja -paikasta. Myynti-ilmoitus on julkaistava UK 5:17:n mukaan viikkoa ennen huutokauppapäivää. Ilmoitusaika voi olla lyhempi tai pidempi, jos se katsotaan aiheelliseksi. Myynti-ilmoitus julkaistaan aina vasta asianosaiskeskustelun jälkeen.¹⁰⁰ Myynti-ilmoitus julkaistaan UK 5:16:n mukaan yleisesti leviävässä sanomalehdessä yhdellä tai useammalla paikkakunnalla. Ilmoitus on julkaistava kohteen paikkakunnalla. Ilmoitus voidaan julkaista myös valtakunnallisessa sanomalehdessä, muussa julkaisussa tai internetissä, jos se nähdään tarpeelliseksi. Ilmoitus voidaan tehdä muullakin riittävän tehokkaalla tavalla julkaisemisen sijasta, jos sille on pakottava syy. Huutokaupasta ilmoitetaan aina velalliselle ja mahdolliselle yhteisomistajalle. Jos myynti peruutetaan, tulee siitä viipymättä ilmoittaa samalla tavalla, kuin myynti-ilmoitus julkaistiin, jos se on mahdollista.¹⁰¹

Myyntikohde kuvataan UK 5:18:n mukaan riittävän tarkasti myynti-ilmoitukseen. Ilmoituksessa on mainittava omaisuuden olevan ulosmitattu, koska ulosmitatun omaisuuden huutokaupan ehdot ovat erilaiset kuin esimerkiksi kuluttajankaupan ehdot. Asianosaisten tietoja ei koskaan julkaista ilmoituksessa yksityisyyden suojan kannalta.¹⁰² Kiinteistöstä on laadittava UK 5:20 myyntiesite, josta ilmenee omaisuuden arvoon vaikuttavat tiedot ja myyntiehdot sekä yleiset huutokauppaehdot. Myytävästä kohteesta on myös järjestettävä ennen huutokauppaa esittely,

⁹⁷ UK 5:50

⁹⁸ Niemi 2010, 410

⁹⁹ UK 5:80

¹⁰⁰ UK 5:7

¹⁰¹ UK 5:16

¹⁰² Töyrylä 2007, 304

jollei se ole tarpeetonta.¹⁰³ Metsä- ja peltokiinteistöistä harvemmin järjestetään näyttöjä, siksi ostajaehdokkaita kehoitetaan tutustumaan myytäviin kohteisiin omatoimisesti.¹⁰⁴ Lapissa esimerkiksi kiinteistöt voivat olla hyvinkin kaukana, monien kilometrien päässä virastoista, joten olisi niin sanottua ajan tuhlausta käydä esittelemässä metsäpalstaa ostajaehdokkaille.

Ulosottomiehen on järjestettävä uusi myynti-ilmoitus, jos sitä ei ole julkaistu UK 5:16 ja 17:n mukaisesti ja näin ollen katsotaan virheen vaikuttaneen myyntitulokseen tai muutoin olevan merkittävä virhe. Sama pätee myös, jos myynti-ilmoituksessa esiintyy UK 5:11:ssä tarkoitettu virhe tai siitä puuttuu tietoja. Jos virheet korjataan tai annetaan tiedoksi uudella julkaisulla ennen huutokauppaa tai sen alussa, UK 5:11:ssä tarkoitettuja säännöksiä ei sovelleta vaan virheen katsotaan korjaantuneen UK 5:19.2:n mukaan. Jos myynti-ilmoituksen virhe katsotaan vaikuttaneen olennaisesti myynnin tulokseen, voidaan myynti kumota.¹⁰⁵

Ulosottokaaren tarkoittamissa vapaissa myynneissä sovelletaan huutokaupan säännöksiä. Myyntitavan valinta vaikuttaa siihen tehdäänkö esimerkiksi myyntiesitettä vai ei tai ilmoitetaanko paikallisessa lehdessä myynnistä. Jos ulosmitatun kiinteistön yhteisomistaja ostaa kiinteistön tai kiinteistö myydään tarjousten perusteella, ei ulosottomies laadi kiinteistöstä myyntiesitettä, myynti-ilmoitusta ynnä muuta sellaista mitä ennen huutokauppaa pitää tehdä. Tarjousten perusteella tapahtuvat myynnit voivat olla esimerkiksi sellaisia, että metsätila on ulosmitattu ja muut metsänomistajat sen vierestä ovat saaneet sen tietoonsa ennen kuin ollaan laadittu esitteitä. Näin ollen ostajaehdokkaat voivat esittää tarjouksia kiinteistöstä ja ulosottomies voi hyväksyä tarjouksen.¹⁰⁶

Ulosottomiehen harkinnassa on myös ilmoitusten tekeminen paikallisissa lehdissä. Jos ulosottomies katsoo, ettei kiinteistöön arvoon nähden kannata laatia ilmoitusta paikalliseen lehteen. Ulosottomies voi myös päättää jättää ilmoittamatta paikallisessa lehdessä, jos katsoo, ettei sitä kautta tarvotettaisi ostajaehdokkaita eikä tämän vuoksi saataisi parempaa kertymää myynnistä. Jos kiinteistö myydään Internetin Huutokaupat.com -sivulla, mitä ulosottovirastot käyttävät myydessään kiinteistöjä nettihuutokaupan välityksellä, sovelletaan huutokaupan 5:16-20 säännöksiä.¹⁰⁷

¹⁰³ UK 5:20

¹⁰⁴ Jouni Ranz 2017

¹⁰⁵ Töyrylä 2007, 304

¹⁰⁶ Kanta-Hämeen ulosottoviraston perintäsihteeri 2017

¹⁰⁷ Kanta-Hämeen ulosottoviraston perintäsihteeri 2017

4.3 Muutoksenhaku

Ulosottomiehen päätöksestä tai täytäntöönpanotoimesta voi tehdä valituksen UK 11:1:n mukaan se, jonka oikeuksia täytäntöönpanotoimi koskee. Valitus voi koskea esimerkiksi ulosottomiehen ulosmittauspäätöstä tai kiinteistön realisointia eli myyntiä. Ulosottomies on velvollinen antamaan ohjeet muutoksenhakua varten.¹⁰⁸ Ulosottovirastoissa on käytäntönä lähettää asianosaisille niiden asiakirjojen mukana muutoksenhakuohje, joista voidaan valitus tehdä.

Muutoksenhaku tulee tehdä kolmen viikon määräajassa käräjäoikeuteen. Määräaika lasketaan joko toimitushetkestä, päätöksen tekemishetkestä tai siitä lähtien, kun asianosainen on saanut tiedon asiasta.¹⁰⁹ Määräajan alkaminen riippuu siitä, millainen myyntitapa on kyseessä. Jos ulosottomies myy kiinteistön, määräaika lasketaan myyntipäivästä kolme viikkoa eteenpäin. Jos taas velallinen itse allekirjoittaa kauppakirjan, tulee osto lainvoimaiseksi heti. Tämä tarkoittaa sitä, ettei asianosaiset voi tehdä muutoksenhakua.¹¹⁰

Valitus tehdään kirjallisesti tai sähköisesti UK 11:3:n mukaisesti. Valitus toimitetaan päätöksen tehneen ulosottomiehen kansliaan, joka toimittaa sen edelleen käräjäoikeuteen.¹¹¹ Ulosottomies voi kuitenkin pidentää määräaikaa, jos ilmenee laillinen este asianosaiselle tai muu hyväksyttävä syy, minkä vuoksi hän ei pysty valitusta toimittamaan. Asianosaisen on pyydettävä kirjallisella hakemuksella tai sähköisellä viestillä uutta määräaikaa edellisen ollessa vielä voimassa. Jos ulosottomies katsoo, ettei ole syytä asettaa uutta määräaikaa, menee se käräjäoikeuden ratkaistavaksi.¹¹²

Kun valitusosoitus saapuu käräjäoikeuteen, on ulosottomiehen annettava UK 11:10:n mukaan lausunto käräjäoikeudelle kahden viikon päästä valituksen saapumisesta käräjäoikeuteen. Lausunto tulee sisältää UK 11:11:n mukaan selvityksen täytäntöönpanotoimistaan sekä perusteltava kantansa valituskirjelmän vaatimuksista ja seikoista, joihin vaatimus perustuu. Lausunnossa tulee ilmoittaa asian asianosaiset, missä vaiheessa asia on täytäntöönpanossa sekä sen mahdollinen keskeytys ja, milloin se päättyy.¹¹³

Jos asianosainen ei ole tyytyväinen käräjäoikeuden päätökseen, hänellä on oikeus hakea siihen muutosta hovioikeudelta. Näin ollen valituksen kohteeksi tulee käräjäoikeuden päätös.

¹⁰⁸ Muutoksenhaku 2016

¹⁰⁹ Muutoksenhaku 2016

¹¹⁰ Kanta-Hämeen ulosoton perintäsihteeri 2017

¹¹¹ Muutoksenhaku 2016

¹¹² UK 11:7

¹¹³ UK 11:10 ja 11

Käräjäoikeuden tulee antaa asianosaiselle kirjalliset ohjeet, miten tyytymättömyys ilmoitetaan hovioikeuteen. Korkein oikeus on viimeinen muutoksenhakuaste, mutta toisin kuin käräjäoikeuden päätöksestä, hovioikeuden riita-asiassa antamasta tuomiosta ei pysty automaattisesti tekemään valitusta. Tähän tarvitaan korkeimman oikeuden valituslupa hovioikeuden päätökseen. Korkeimman oikeuden päätös on viimeinen, jos se sinne asti päättyy.¹¹⁴

5 Käyvän arvon selvittäminen

Uuden 1.6.2016 tulleen lakimuutoksen myötä pyrittiin helpottamaan myyntiprosessia. Vähimmäishinnan vaatimuksia helpotettiin muutoksessa. Tämä tarkoittaa sitä, että kauppahinnan ei tarvitse vastata käypää arvoa, vaan riittää, ettei se selvästi alita sitä.¹¹⁵

Käyvällä arvolla tarkoitetaan tietyn alueen vastaavien kohteiden markkina-arvoa. Ulosottovirastoissa on pidetty oikeuskäytäntönä, että käypä arvo on noin 80 prosenttia arviosta.¹¹⁶ Ulosottomiehen tehtävänä on selvittää ulosmitatun kiinteistön kunto ja käypä arvo ennen myyntiä. Käyvän arvon selvittäminen palvelee ensisijaisesti UK 5:23:n vähimmäishintasäännöksen soveltamista myyntivaiheessa. Pykälässä sanotaan, ettei alin hyväksyttävä tarjous saa alittaa omaisuuden käypää hintaa paikkakunnalla eli tarkoituksena on selvittää kiinteistön käypä arvo juuri sillä paikkakunnalla ja alueella, missä kiinteistö sijaitsee.¹¹⁷ Kaikki ulosmitatut kohteet ovat aina uniikkeja, jonka vuoksi tapauskohtaisesti on määriteltävä kunkin myynnin käypä arvo. Käyvän arvon selvittäminen ei ole helppoa vaan se vaatii kokemusta markkinoilta.¹¹⁸

Markkinat vaikuttavat suuresti kiinteistöjen arvoon. Markkinat kertovat sen hetkisen kauppahinnan eli markkina-arvon kiinteistölle. Todellisuudessa omaisuus voi olla arvokkaampi kuin mitä siitä maksetaan, koska sen hetkinen markkinatilanne voi vaikuttaa kauppahintaan alentavasti. Omaisuudesta maksettu hinta ei toisin sanoen vastaa aina omaisuuden todellista arvoa.¹¹⁹ Markkinatilanteeseen vaikuttavat kysynnän ja tarjonnan suhde. Vähäinen kysyntä ja runsas tarjonta samanaikaisesti alentavat hintatasoa ja puolestaan kysyntä nostaa hintatasoa.¹²⁰

¹¹⁴ Rikkalainen & Uitto 2008, 234, 241

¹¹⁵ Ulosottomyynteihin lisää joustavuutta 2016

¹¹⁶ Jouni Ranz 2017

¹¹⁷ Linna & Leppänen 2015, 490

¹¹⁸ Jouni Ranz 2017

¹¹⁹ Kasso 2014, 241-242

¹²⁰ Kasso 2005, 699

Arvio on arvioijan ammattitaitoon ja käytettävissä oleviin tietoihin perustuva näkemys käyvistä arvosta. Arvioijan arviolausunto määrittelee kiinteistön todennäköisen kauppahinnan eli markkina-arvon. Se antaa osviittaa, mikä kauppahinta voidaan keskimäärin saada normaalein kauppaehtoin omaisuudesta. Asiantuntevan arvioijan on arviolausunnossaan perusteltava, mistä hinta-arvio tulee ja mainittava arvion tarkkuus. Arvio on kuitenkin vain arvio eikä se anna lupauksia eikä takeita, että kohteesta saadaan sen arvioitu hinta.¹²¹

Ostajaehdokkaat vaikuttavat myös kauppahintaan. Hinta voi vaihdella suurestikin, jos ostajaehdokkailla on esimerkiksi kauppaan liittyvä intressejä kuten lähisukulaisella tai yrityksellä.¹²² Hinta on useimmiten alhaisempi, kun myydään saman intressipiiriin kuuluvalla kuin riippumattomalle ostajalle. Keskimäärin kuitenkin ostaja on riippumaton ostaja, joka ei kuulu kohteen myyjän lähipiiriin tai samaan intressipiiriin.¹²³

Kiinteistön ja rakennuksen kunto vaikuttavat arvoon ja niiden selvittäminen kuuluu asiantuntijalle.¹²⁴ Kiinteistöön voidaan tehdä kuntotarkastus, jos edellisestä kuntotarkastuksesta on pitempi aika. Ulosottokaaren 5:15:n mukaan ulosottomiehen on ennen myyntiä tarkastettava arvokkaamman omaisuuden kunto ja selvitettävä omaisuuden käypä arvo, jos se on mahdollista. Ulosottomies saa käyttää omaisuuden arvioinnissa asiantuntijan apua ja se, kenen hallussa omaisuus on, on velvollinen sallimaan tarkastus ja arviointi. Eli toisin sanoen velallisen on päästettävä kuntotarkastaja tai kiinteistönvälittäjä arvioimaan kiinteistö esteettä. Säännöksen toisessa momentissa säännellään vielä ulosottomiehen mahdollisuuksista kunnostaa myytävä kiinteistö, jos se ei aiheuta suuria kustannuksia ja viivytä myyntiä.¹²⁵

Käyvän arvon määrittelemisen voi aiheuttaa riitaa. Velallisella voi olla ulosottomiehen kanssa hyvinkin eri näkemykset käyvistä arvosta. Esimerkiksi Kanta-Hämeen ulosottovirastossa oli yksi liiketilakiinteistö myynnissä, jonka ulkopuolinen auktorisoitu kiinteistöarvioitsija arvioi arvoksi 100 000 euroa +/- 10 prosenttia ja kihlakunnanvouti maksimissaan 120 000 euron arvoiseksi. Velallinen puolestaan arvioi itse kiinteistön 300 000 euron arvoiseksi. Kiinteistö myytiin 88 000 eurolla. Tällaisista tilanteista voi syntyä riitaa ja velallinen voi tehdä muutoksenhaun käräjäoikeuteen.¹²⁶ Velallisella voi olla hieman vääristynyt näkemys kiinteistönsä arvosta. Kiinteistöarvioitsijat ja ulosottomiehet pääsevät käsiin omiin tietokantoihin, mistä näkevät myydyt kiinteistöt paikkakunnittain. Kiinteistövälittäjät näkevät tiedot hintapalveluseu-

¹²¹ Kasso 2014, 243

¹²² Kasso 2014, 239

¹²³ Kasso 2014, 243

¹²⁴ Kasso 2014, 241

¹²⁵ UK 5:15

¹²⁶ Jouni Ranz 2017

rannasta ja ulosottomiehet KTJ:sta eli kiinteistötietojärjestelmästä. Kun velallisella ja ulosottomiehellä on eri näkemys hinnasta, ulosottomiehen on hyvä näyttää mihin hinta-arvio perustuu.

Esimerkiksi kun kiinteistövälittäjät tekevät hinta-arvioita kohteelle, he näyttävät asiakkailleen, mihin hinta perustuu. Kiinteistövälittäjät tutkivat, millä hinnalla vastaavanlaisia kiinteistöjä on myyty sillä alueella, missä kiinteistö on ja näyttävät sen asiakkailleen. Tämän perusteella asiakas saa näkemystä kiinteistön markkina-arvosta.¹²⁷

5.1 Suomen markkinatilanne

Suomen taloustilanne on ollut laskussa viime vuosien aikana, mikä on näkynyt kiinteistömarkkinoilla. Omakotitalojen hintojen heilahtelu on ollut voimakasta koko Suomessa viime vuosien aikana. Pääkaupunkiseudun hinnanmuutokset ovat olleet hieman suurempia kuin muun maan. Vuosina 2012-2014 omakotitalojen hinnat olivat laskussa, mutta lasku pysähtyi vuonna 2015. Vuonna 2014 pääkaupunkiseudun omakotitalojen hinnat kokivat voimakkaan laskun lasku, mutta seuraavana vuonna niiden hinnat lähtivät taas nousuun.¹²⁸

Vuonna 2015 omakotitalojen kauppamäärät olivat kasvussa. Kasvusta huolimatta Suomi oli edelleen jäljessä omakotitalokaupoissa verrattuna muutaman vuoden takaiseen tasoon. Omakotitalojenkaupat heijastavat vielä taloustilannetta, missä asuntokaupat eivät houkuta, koska luotto omaan talouteen puuttuu.¹²⁹

Suurin ero hintojenmuutoksissa näkyy alueellisina eroina. Eri alueiden hintakehitysten erot ovat kasvussa. Erityisesti erot huomaavat niiden kuntien hinnoissa, missä on kehitteillä kuntien rakennemuutoksia.¹³⁰ Maaseutujen, etenkin syrjäisempien alueiden kiinteistöjen arvo on voimakkaasti laskussa. Pääkaupunkiseudulle muuttaminen maaseudulta on ollut kasvussa.¹³¹ Syynä tähän on maaseutujen liikenteen vähentäminen, palveluiden siirtyminen suurempiin kuntiin ja työpaikkoja vähentyminen.

¹²⁷ Sonja Nurmi

¹²⁸ Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2016

¹²⁹ Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2016

¹³⁰ Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2016

¹³¹ Maaseudun kiinteistömarkkinat 2015

Metsien ja peltojen kysyntä on vakaata ja tasaista. Niiden markkinat ovat olleet kasvussa, mutta kesämökkien kaupat ovat olleet laskussa. Vallitseva taloustilanne vaikuttaa mökkikaupoihin, koska kuluttajat eivät pidä mökkihankintaa välttämättömänä tässä taloustilanteessa.¹³²

5.2 Arvotekijät

Kiinteistön arvoon vaikuttavat kolme arvotekijää; yleiset arvotekijät, sijaintitekijät ja kohdekohtaiset arvotekijät. Yleiset arvotekijät liittyvät myymishetken markkinatilanteeseen sekä yhteiskunnalliseen ja taloudelliseen tilanteeseen. Korkotaso, työllisyystilanne, talouden kehitysnäkymät, lainsäädännön sisältö ja sen mahdolliset muutokset ovat tällaisia tekijöitä. Korot ja huonot talousuutiset vaikuttavat asuntomarkkinoihin.¹³³ Alhainen korkotaso houkuttelee asunnonostajia, kun taas korkea korkotaso pidättelee.

Kiinteistön arvoon vaikuttaa suuresti sen sijainti. Sijaintitekijät kertovat onko kiinteistö arvostetulla vai vähemmän arvostetulla alueella. Tähän vaikuttavat paljon lähellä olevat palvelut, kuten koulut, terveyspalvelut, kaupat, työpaikat ja virkistysmahdollisuudet.¹³⁴ Ihmiset muuttavat suurimmaksi osaksi työpaikkojen perässä. Siellä missä on työpaikkoja, on myös asutusta ja siellä missä on kysyntää ja palveluja tarjolla, hintataso on korkeammalla. Pääkaupunki-seutu ja muut suuremmat kaupungin ovat aina olleet runsaslukuisempia asutukseltaan työpaikkojen ja monipuolisten palvelujen tarjoamisen vuoksi.

Sijaintitekijät vaikuttavat paljon liiketilojen arvoon. Siellä, missä on enemmän potentiaalisia asiakkaita, liiketilakiinteistötkin ovat kalliimpia. Toimistoihin ja työpaikkojen kiinnostavuuteen ja hintatasoon vaikuttavat kulkuyhteydet. Ihmiset haluavat päästä helposti matkustamaan työpaikalleen. Esimerkiksi pääkaupunkiseudun hyvät kulkuyhteydet mahdollistavat ihmisten luopumista autojen käytöstä, koska pääsevät helposti työpaikoilleen.¹³⁵

Kohdekohtaiset arvotekijät voidaan jakaa rakennusta ja huoneistoa koskeviin arvotekijöihin. Kohdekohtaisiin arvotekijöihin vaikuttavat kohteen ikä, omistussuhde, rakennuksessa käytetyt materiaalit, rakennuksen kunto, tehdyt korjaukset, mahdollinen piha, rakennuksen pohjaratkaisut ja yleisestikin arkkitehtuuri. Jos rakennus on kesken tai se on rakentamaton tontti, vaikuttaa arvoon jäljellä oleva rakennusoikeus. Asunnon sijainti rakennuksessa, ilmansuunnat ja

¹³² Maaseudun kiinteistömarkkinat 2015

¹³³ Kasso, 2014, 248-249

¹³⁴ Kasso 2014, 249

¹³⁵ Kasso 2014, 249

näkymät vaikuttavat asunto- ja huoneistokohtaisiin tekijöihin. Arvoon vaikuttavat myös asunnon pinta-ala, huonelukumäärä, pohjaratkaisu ja sen toimivuus sekä asunnon kunto, varustus, käytetyt materiaalit ja asunnon yleinen ilme.¹³⁶ Keskeneräinen rakennus vaikuttaa huonontavasti kiinteistön arvoon. Varsinkin siihen vaikuttaa, jos rakennuksen rakennusoikeus on lakanut, jonka vuoksi uuden omistajan tulisi hakea uutta rakennuslupaa, joka taas maksaa.

5.3 Arviointimenetelmät

Kiinteistönvälityksessä arviointimenetelmät jakautuvat kauppaa-, tuotto- ja kustannusarvomenetelmiin. Asuinkiinteistöjen ja -huoneistojen käyvän arvon selvittämisessä käytetään yleisemmin kauppaa-arvomenetelmää. Kauppaa-arvomenetelmässä verrataan myytävää kohdetta muihin vastaavien kohteiden toteutuneisiin kauppahintoihin. Tämä arviointimenetelmä on sovelias silloin, kun verrattavia kohteita on riittävästi. Menetelmän etuna on se, että arvio perustuu toteutuneisiin kauppahintoihin eikä vain summittaiseen arvioon. Menetelmää käyttäessä tulee kuitenkin huomioida markkinatilanteen nopeat muutokset, jos vertailun kohteena on vähän vanhemmat kohteet.¹³⁷

Kohteet eivät koskaan ole identtisiä, joten vertailtaessa samanlaisia kohteita, on huomioitava kohteiden eroavaisuudet kuten laatu, koko, kiinteistön varusteet ja käyttötarkoitus. Asuinkiinteistöä voidaan verrata samanlaiseen asuinkiinteistöön, mutta sitä ei voi verrata esimerkiksi liiketilaan. Samoin kaikkia asuinkiinteistöjä ei voi verrata toisiinsa, kuten omakotitaloa rivitaloasuntoon, vaikka se olisikin samankokoinen. Vertaillessa on huomioitava myös se, onko vertailtavan kohteen ostanut täysin ulkopuolinen henkilö vai esimerkiksi sukulainen, koska tämä selvästi näkyy usein kauppahinnassa. Arvioinnissa on myös huomioitava se, onko verrattavat kohteet samalta alueelta tai samanarvoiselta alueelta ja onko kaupat tehty markkinatilanteessa, jota voidaan verrata arviointihetken tilanteeseen. Markkinatilanteet voivat muuttua hyvinkin nopeasti, joten ne vaikuttavat paljonkin kiinteistöjen arvoihin, siksi on pyrittävä aina vertailemaan mahdollisimman tuoreisiin toteutuneisiin kauppahintoihin.¹³⁸

Toimitilojen arvioinnissa käytetään tuottoarvomenetelmää. Tätä menetelmää suosivat ammattisijoittajat ja -toimijat. Menetelmää käytetään myös, kun vertaillaan asuntosijoituskohteita. Tuottoarvomenetelmän käyttämisessä on se etu, että sen mukaan laskettu arvo kuvastaa useimmiten parhaiten vallitsevaa tilannetta kiinteistömarkkinoilla, kunhan laskelmissa so-

¹³⁶ Kasso 2014, 250

¹³⁷ Kasso 2014, 251-252

¹³⁸ Kasso 2014, 252

velletaan markkinoilla käytettyä tuottoarvoprosenttia. Menetelmän heikkouksiin kuuluu ennakointi. Voi olla haastavaa ennakoida korkotason tai kustannusten voimakkaita muutoksia, jotka vaikuttavat tuottoon. Tuottoarvomenetelmän ideana on määritellä myytävän kiinteistön arvo kohteesta saatavan nettovuokratuoton perusteella. Vuokratuottoon vaikuttavat vuokrasopimuksen markkinaehtoisuus ja tilojen vuokrausaste. Arvioijan tulee tällaisissa kohteissa selvittää kohteen vuokrasopimukset. Lyhyet muutaman kuukauden määräaikaisten sopimukset ovat huonompia kuin pidemmät kolmesta vuodesta eteenpäin olevat määräaikaissopimukset. Sopimuksia on hyvä verrata myös vallitsevaan markkinatilanteeseen. Vuokralaisten laadulla on myös olennainen merkitys. Vakavarainen, tunnettu vuokralainen houkuttelee sijoittajaa enemmän kuin tuntemattomat vuokralaiset.¹³⁹

Kohteen on oltava vuokrattavissa ja markkinoilla on oltava potentiaalisia vuokralaisia, jotta kohde voidaan arvioida tuottoon perustuvalla arvioinnilla. Jos tilat ovat tyhjillään tai vuokrausaste on alhainen, voidaan vuokratuotto arvioida laskennallisesti. Tällaisessa tilanteessa on tärkeää perehtyä vallitsevaan markkinatilanteeseen huolellisesti. Tuottoarvomenetelmän rinnalla käytetään monesti kauppaa-arvomenetelmää, kustannusmenetelmää tai molempia, jos oletetaan markkinatilanteesta johtuen hintakehitystä. Yhdistelemällä menetelmiä voidaan minimoida arvonmäärityksen riskejä mahdollisimman hyvin.¹⁴⁰

Vuokratuoton laskemiseksi käytetään kaavoja, joissa huomioidaan muun muassa tuoton muutokset tuottoaikana. Pitkän tuottoajan aikana saatava muunnetaan arviointihetkeä vastaavaksi eli nykyarvoiseksi. Tässä otetaan huomioon myös markkinoiden tuotto-odotus. Kohteesta lasketaan odotettava tuotto-prosentti, joka määrää kiinteistön tuottoarvon. Tuotto-prosenttiin vaikuttavat kohteen arvonkehitys ja riskit, mitkä johtuvat markkinoista. Riskeihin vaikuttaa se, millaista tuottoa kohteesta haetaan. Riskin ollessa pieni ja arvon nousu-odotusten hyvät, sijoittaja useimmiten tyytyy pienempään sijoitusprosenttiin, joka nostaa kohteen kauppahintaa. Vastaavasti kohteen kauppahinta laskee, jos oletetaan arvon nousun olevan vähäinen tai kohteeseen liittyy muita epävarmuustekijöitä. Tuottovaatimuksiin vaikuttavat tässäkin asiassa sijainti sekä markkina-asema. Liiketilän sijaitsevan hyvällä paikalla, kuten suuremman kaupungin keskustassa, on tuottovaatimus alhaisempi.¹⁴¹

Arviointimenetelmistä kustannusarvomenetelmä on periaatteessa yksinkertaisin, koska kohteen kustannusarvio perustuu todennäköisesti kustannusarvoon. Rakennuskustannusten kehitys ei aina mene yhdensuuntaisesti kiinteistömarkkinoiden kehityksen kanssa, joten markkina-

¹³⁹ Kasso 2014, 253, 256

¹⁴⁰ Kasso 2014, 254

¹⁴¹ Kasso 2014, 254-255

arvo tai tuottoarvo eivät välttämättä vaikuta mitenkään kohteen kustannusarvoon. Kustannusarviointi tarkoittaa sitä, että arvioidaan paljonko samankaltaisen kohteen rakentamisesta aiheutuisi kustannuksia. Arvioinnissa huomioidaan kohteen ikä ja sen kunto, koska vanhempi rakennus ei tietenkään vastaa uutta samanlaista, vaikka kustannuksista tulisivatkin saman suuruiset. Eri rakenneosien tekninen ikä ja odotettavissa olevat korjaustyöt vaikuttavat olennaisesti kustannusarvoon. Maa-alueen arvo ei sisälly kustannusarvoon vaan se arvioidaan erikseen kauppa-arvomenetelmässä.¹⁴²

Kustannusarvomenetelmä toimii parhaiten uusien rakennusten arvioinnissa, jos uudisrakentaminen on todellinen vaihtoehto. Menetelmää voidaan käyttää myös kauppa-arvo tai tuottoarvomentelmän tueksi. Sellaisenaan menetelmän suosiminen on kannattavaa vain tapauksissa, kun kauppa-arvomenetelmän tueksi ei ole riittävästi verrattavia kohteita tai, jos on erikoiskohde kyseessä, jolle ei ole laisinkaan vertailtavia kauppakohteita tai joista ei ole saatavissa markkinaehtoista vuokratuottoa.¹⁴³

Metsien arvon määrittäminen tapahtuu summa-arvomenetelmällä. Arviointitapa ei kuulu niinkään kiinteistövälittäjien arviointimenetelmiin vaan niiden, jotka arvioivat metsäkiinteistöjä kuten metsänhoitoyhdistys ja metsäkeskus. Summa-arvomenetelmässä arvo määritellään metsikkökuvioittain maapohjan arvon, tammikoiden arvon, puuston hakkuuarvon ja mahdollisen odotusarvon summana. Alueittaisista taulukoista nähdään maapohjan arvo, tammikoiden arvo ja odotusarvokertoimet. Puuston hakkuuarvon laskennassa puolestaan taas käytetään alueittaisia useamman vuoden puutavaran keskihintoja. Menetelmässä tehdään tilakohtaisesti kokonaisarvon korjauksia eli arviossa huomioidaan tilan metsien erityispiirteet sekä yleiset hoito- ja hallintomenot. Kokonaisarvon korjausta voidaan tehdä maksimissaan 30 prosentin suuruisena. Mikäli arvio ylittää tuon 30 prosentin kokonaisarvion korjauksen, tulee se verottajalle perustella erikseen.¹⁴⁴

6 Vertailuaineisto

Seuraavassa osiossa tutkin, miten ulosmitattujen kiinteistöjen kauppahinnat eroavat vapaalla markkinoilla myytäviin. Vertailuaineisto on koottu Internetistä löytyvistä myytävistä kiinteistöistä ja ulosottovirastojen lähettämistä tiedoista. Vertailuaineisto piti etsiä Internetistä, koska kuluttaja ei käytännössä saa myydyistä kiinteistöistä tietoa minkään palvelimen

¹⁴² Kasso 2014, 256

¹⁴³ Kasso 2014, 256-257

¹⁴⁴ Metsätilan arvon määrittäminen 2016

kautta. Kiinteistövälittäjät ja ulosottovirastot käyttävät omia kanaviaan, mistä näkevät kaikki myydyt kiinteistöt, mutta he eivät saa luovuttaa tietoja kolmannelle osapuolelle. Tämän vuoksi etsin erilaisilta talonmyyntisivuilta myytäviä kohteita.

Kuusi ulosottoa lähetti minulle realisoitujen kohteiden tiedot. Seuraavat ulosottovirastolta lähettivät tiedot: Kymenlaakson ulosottovirasto, Lapin ulosottovirasto, Kanta-Hämeen ulosottovirasto, Etelä-Savon ulosottovirasto, Oulun seudun ulosottovirasto ja Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto.

Lähetin lähes kaikille ulosottovirastoille saman kyselyn pariin otteeseen. Kyselyssä pyysin ulosottovirastoja lähettämään minulle vähintään viidestä tuoreimmasta kohteesta seuraavat tiedot: Kohteen paikkakunta/alue, rakennusvuosi, pinta-alat, kiinteistöntyyppi, myyntitapa ja arvioitu hinta sekä toteutunut myyntihinta.

Taulukot ovat koottu ulosottovirastoittain. Taulukoista näkee realisoidut kiinteistöt ja niiden alapuolella vertailukohteet, jos niitä on löytynyt.

6.1 Kymenlaakson ulosottovirasto

Paikka-kunta	Arvioitu / toteutunut myyntihinta (€ ja %)	Kiinteistötyyppi	Kiinteistön / Asuinpinta-ala m ²	Rakennus-vuosi	Myyntitapa
Kotka / Ristinkallio	95 000 +/-5% / 83 500 (78,5 %)	Omakotitalo	630 / 123	1968	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa
Ristinkallio	129 900	Omakotitalo	/ 120	1971	vapaat markkinat
Hamina / Poitsila	10 000 / 21 000 (210 %)	Omakotitalo, vuokraoikeus Haminan kunnan kanssa	756 / 111	1971	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa
Pyhtää / Itäkirkonkylä	30 000 +/-5 % / 24 200 (80 %)	Omakotitalo	2 650 / 50	1938	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa
Kouvola, Valkeala	30 000 / 22 400 (73 %)	Keskeneräinen omakotitalo	75 110 / 83	Rakennus-lupa myönnetty 2005, rauennut 2015	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa
Kotka, Suulisniemi	100 000 / 92 400 (92 %)	Omakotitalo	630 / 115	1990	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa

Taulukko 1 Kymenlaakson ulosottoviraston realisoidut kiinteistöt vuonna 2016

Kymenlaakson realisoitujen kiinteistöjen hinnat eivät ole olleet kovinkaan korkeat. Kiinteistöjen kauppahinnat ovat pysyneet hyvin käyvän arvon rajoissa, jos ajatellaan, ettei kauppahinnan tulisi alittaa 80 prosenttia arvioidusta hinnasta. Poikkeuksena on Valkealan keskeneräinen omakotitalo, joka alitti kauppahinnallaan 7 prosenttia käyvän arvon rajan. Kuitenkaan kauppahinta ei alittanut kuin 7 600 eurolla arvioidun hinnan, joka on kuitenkin pieni rahamäärä, kun puhutaan kiinteistökaupoista. Jos kyseessä olisi ollut 100 000 euron kiinteistö ja se jäisi kauppahinnallaan saman rahamäärän verran alle, olisi kauppahinta suhteessa arvioituun hintaan prosenttiltaan suurempi. Valkealan omakotitalokiinteistön 7 600 euron alitus on noin 1/4 arvioidusta hinnasta, kun taas esimerkiksi 100 000 eurosta se olisi 1/12.

Vaikkakin kiinteistökauppoihin nähden rahamäärä näyttää pieneltä, mutta suhteutettuna siihen, minkä arvoinen kiinteistö on ollut, on rahamäärä suhteellisen suuri. Kuitenkin tulee huomioida rakennuksen olevan keskeneräinen ja ostajan on haettava rauenneeseen rakennusluopan uusi lupa. Tämän voidaan olettaa vaikuttaneen kauppahintaan. Myös sijainnilla on tässä merkitystä, koska Kouvolan Valkeala on pienehkö asukasluvultaan, eikä siellä ole kovin suurta palvelutarjontaa. Lisäksi Valkealassa voi olla vaihdanta pientä, jonka vuoksi hinnanmuodostus on jäykkää.

Ristinkallion 1968 rakennettu omakotitalokiinteistölle löysin vertailukohteeksi yhden kiinteistön vapailta markkinoilta. Ristinkalliossa oli myynnissä tammikuussa 2017 lähes samankokoinen ja vain kolmisen vuotta uudempi kiinteistö. Pyyntihinta tälle omakotitalolle oli 129 900 euroa. Hintaeroa ulosmitatulla ja vapaalla markkinoilla olevalla kiinteistöllä on noin 35 000, jos vertaillaan ulosmitatun kiinteistön arvioituun hintaan. Toteutuneeseen hintaan summa on kuitenkin yli kaksinkertainen.

Poitsilan vuokra-oikeutettua kiinteistöä on vaikea vertailla vapailla markkinoilla oleviin kiinteistöihin, koska vapailla markkinoilla olevat tontit ovat lähinnä omistustontteja. Poitsilan kiinteistöllä on vuokrasopimus Haminan kunnan kanssa. Kiinteistön vuokra ei ole suuri, vain 302,40€ / vuosi + indeksi. Vuonna 2015 vuosivuokraa tuli maksaa 288,62 euroa. Kiinteistössä ei oltu asuttu kolmeen vuoteen, eikä sinne tullut enää maakaasua. Lisäksi myyntihetkellä rakennus oli huonokuntoinen ja rakennuksesta puitteita löytyi kuntotarkastuksessa, mitkä vaikuttavat asumiskelpoisuuteen. Kiinteistön hintaan huonontavasti vaikuttivat kiinteistön huono kunto, maakaasun kytkeminen ja lunastushinta, joka oli 6048 euroa. Hintaan vaikutti myös suuresti vuokratontti, joka on aina halvempi vaihtoehto kuin omistustontti.

Itäkirkonkylän, Valkealan ja Suulisniemen kiinteistöille ei löytynyt kunnollisia vertailukelpoisia kohteita vapailta markkinoilla. Valealasta löytyi muutama omakotitalotontti myynnistä. Yhden tontin suuruus oli 1658 m² ja lähtöhinta tälle oli 29 000 euroa. Tontti sijaitsi Valkealan keskustassa. Toisen tontin lähtöhinta oli sama kuin edellisen ja se oli vain noin 200 m² suurempi. Näiden tonttien perusteella, Valkealan ulosmitatun kiinteistön tontista olisi voinut päätelmien mukaan saada paremman kertymän. Rakennus on kuitenkin vaikuttanut hintaan. Sijainnillakin on voinut olla tekemistä hinnanmuodostumisen suhteen. Vaikka kiinteistö olisi-kin samalta paikkakunnalta, mutta silti kiinteistön tarkempi sijainti kyseisellä paikkakunnalla vaikuttaa hintaan.

6.2 Lapin ulosottovirasto

Paikkakunta	Arvioitu / toteutunut myyntihinta (€ ja %)	Kiinteistö-tyyppi	Kiinteistön / rakennuksen pinta-ala m ²	Rakennus-vuosi	Lisätiedot
Inari, Ivalo	175 000 +/- 10% / 160 000 (91 %)	Rakentamaton kiinteistö ja omakotitalo	/ 128	Omakotitalo 2010	Myyty yhdessä
Rovaniemi, 3. kaupungin-osassa (keskusta-alueella)	140 000 +/- 8 % / 136 000 (97 %)	Asuinkiinteistö	/ 107 + 52 (1,5 kerrosta).	1974	Tehty mittavia peruskorjauksia, joista osa ollut kesken myyntihetkellä
Rovaniemi, 3. kaupungin osassa	140 000	Omakotitalo	1 464 / 116	1974	Vapaat markkinat
Sodankylä (keskusta)	45 000 / 32 500 (71 %)	Asuinkiinteistö	/ 86	1954	
Enontekiön kunta, Kilpisjärvi	168 000 / 200 000 (119 %)	Vapaa-ajan kiinteistö Metsähallituksen vuokratontilla	/ 164, 2,5-kerroksinen	2005 rakennettu hirsihuvila + grillikota	
Rovaniemi, Ounasjoen kylä	7 200 / 16 200 (228 %)	Metsäkiinteistö	377 100 /		
Rovaniemi, Vanttaus	24 000	Metsäkiinteistö	374 700		Vapaat markkinat
Salla, Naruskan kylä	Metsän: 8 000 / 32 600 (400 %)	Metsä- ja vapaa-ajan kiinteistö mökillä	149 000 / 35	1993	

Taulukko 2 Lapin ulosottoviraston vuoden 2016 realisoidut kiinteistöt.

Lapin ulosottoviraston kolme ensimmäistä kiinteistöä on arvioinut kiinteistövälittäjä ja neljän kohteen on arvioinut kunto ja hinta-arvion tekijä. Inarin ja Sodankylän kiinteistöille ei löytynyt vertailukelpoisia kohteita vapailta markkinoilta. Kiinteistövälittäjä on kohteet arvioinut, joten niiden hinta-arvio perustuu vastaavanlaisiin myytyihin kiinteistöihin. Rovaniemellä oli keskustan läheisyydessä myynnissä vuoden 1974 omakotitalo, joka oli samana vuonna rakennettu kuin realisoitu kiinteistö. Kiinteistöstä pyydettiin samaa hintaa kuin mitä realisoidusta kiinteistöstä.

Kilpisjärvellä ja Enontekiössä ei ollut yhtään kiinteistöä myynnissä. Enontekiön paikkakunta sijaitseekin ihan Pohjois-Suomessa, käsivarressa ja sen siellä asuu vain 1887 ihmistä, joten siellä vaihdanta on hyvin pientä.¹⁴⁵

Rovaniemen realisoidusta metsäkiinteistöstä huomaa, miten maa arvot vaikuttavat kiinteistöjen hintaan. Realisoitu kiinteistö on lähes samankokoinen kuin vapaiden markkinoiden kiinteistö, mutta sen arvioitu hinta on noin 1/3 vapaiden markkinoiden arvioidusta hinnasta.

¹⁴⁵ Enontekiö 2016

6.3 Kanta-Hämeen ulosottovirasto

Paikka- kunta	Arvioitu / toteutunut myynti- hinta (€ ja %)	Kiinteistö- tyyppi	Kiinteis- tön / raken- nuksen pinta- ala m ²	Rakennus- vuosi	Myyntitapa
Raasepori, Tammisaari	185 00 +/- 7% / 130 000 (70 %)	Rantakiin- teistö + mökki	6 620 /	1968	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa
Valhal, Jo- kioinen	30 000 -/+ 10% / 30 000 (100 %)	Omakotitalo	/ 84	1985	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa
Hämeen- linna	95 000 +/- 5% / 51 500 (53 %)	Asuin- ja liike- tilakiinteistö	3 124 / 419	1965	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa
Riihimäki	39 000 - 42 000 / 45 300 / (115 %)	Omakotitalo, purkukuntoi- nen tai täysin peruskorjat- tava	1 155 /	1939	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa
Patasten- mäki, Riihi- mäki	60 000	Tontti purku- kuntoisilla ra- kennuksilla	1 743 /		Vapaat mark- kinat
Patasten- mäki	52 000	Tontti	784 /		Vapaat mark- kinat
Tervakoski, Janakkala	95 000 +/- 10 % / 104 000 (109 %)	Kaksikerroksi- nen rivitalo	151 / 113	1974	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa.
Tervakoski, Janakkala	142 000	Rivitalo	/ 111	1974	Vapaat mark- kinat
Liesjärvi, Tammela	229 000 / 229 000	Omakotitalo	248 / 205	2007-2008	Kiinteistövä- littäjä

	(100 %)				
Vantaa, Hausjärvi	30 000 +/- 5% / 42 000 (140 %)	Omakotitalo / Mökki	5 200 / 101	1975	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa.

Taulukko 3 Kanta-Hämeen ulosottoviraston realisoidut kiinteistöt.

Kanta-Hämeen ulosottoviraston realisoitujen kiinteistöjen kohdalla huomaa, miten muista kiinteistöistä paitsi liikelakiinteistöistä saadaan hyvä kauppahinta, joka vastaa arvioitua hintaa. Kanta-Hämeen ulosottovirastot on kiinteistöjen kohdalla suosinut enemmän ulosottomiehen toimittamaa vapaata myyntiä nettihuutokaupan välityksellä. Poikkeuksena Tammelan kiinteistö, joka myytiin välittäjämyynnillä. Kiinteistö on melko uusi, joten kiinteistövälittäjän kautta myymisestä on odotettu saatavan paremman kertymän kuin esimerkiksi nettihuutokaupalla, jota nykyisin suositaan eniten.

Janakkalan rivitalosta on saatu parempi kauppahinta arvioituun hintaan nähden, mutta huomppi hinta vapaiden markkinoiden saman vuoden ja lähes saman kokoiseen rivitaloon nähden. Syynä tähän on joko sijainti tai kunto. Rivitalo on kuitenkin melko vanha ja jos, sitä ei esimerkiksi ole uudistettu modernimpaan ulkonäköön tai tehty muita tarvittavia remontteja vaikuttaa se hintaan.

Realisoitu Riihimäen purkukuntoinen omakotitalo vastaa kauppahinnallaan vapaiden markkinoiden kiinteistöön. Vapaiden markkinoiden kiinteistö on vähän alle 600 neliötä pienempi ja näiden kiinteistöjen kauppahinnat erosivat 14 700 eurolla. Jos realisoidusta kiinteistöstä laskee neliöhinnan, joka on 39,22 €/m² ja tämän kertoo vapaiden markkinoiden neliöiden määrällä, summaksi tulee 68 361 euroa. Eli tästä voitaisiin päätellä, että kiinteistön hinta olisi suunnilleen sen verran, jos tontti olisi saman kokoinen kuin vapaiden markkinoiden tontti.

6.4 Etelä-Savon ulosottovirasto

Paikka-kunta	Arvioitu / toteutunut myyntihinta (€ ja %)	Kiinteistö-tyyppi	Kiinteistön / rakennuksen pinta-ala m ²	Rakennus-vuosi	Arvioija	Myyntitapa
Mikkeli	35 200 / 40 500 (114 %)	Metsätila	71 000 /		Metsänhoitoyhdistys	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa.
Mikkeli	40 000	Metsätila	85 000 /			Vapaat mark- kinat
Mikkeli	70 000 / 70 000 (100 %)	määräala isommasta kiinteistöstä + omakotitalo	7 000 / 80	90-luvulla	Kiinteistövä- littäjä	UK 5:77
Mikkeli	46 445 / 48 000 (104 %)	Rakenta- maton metsätila	120 000 /		Metsäkeskus	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa.
Pieksä- mäki	138 000 / 94 500 (68 %)	vapaa-ajan asunto	4 680 / 55,5	2003-2006	Kiinteistövä- littäjä	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa.
Pieksä- mäki	78 000	Vapaa-ajan asunto	5 710 / 19	2006		Vapaat mark- kinat
Pieksä- mäki	138 000	Vapaa-ajan asunto	20 000 / 55	2003		Vapaat mark- kinat
Mikkeli	105 000 / 151 000 (143 %)	Metsä + Mökki	159 100, josta metsää 150 000 / 60	1995	Kiinteistövä- littäjä	UK 5:76 Nettihuuto- kauppa.
Mikkeli	70 000	Maa- ja metsätila	150 500			Vapaat mark- kinat

Taulukko 4 Etelä-Savon ulosottoviraston realisoidut kiinteistöt.

Etelä-Savon ulosottoviraston kiinteistöt on arvioinut ulkopuolinen arvioitsija, kiinteistövälittäjä, Metsänhoitoyhdistys tai Metsäkeskus, joten hinnat vastaavat vapaiden markkinoiden hintoja. Etsin kuitenkin vertailukohteita kiinteistöille. Taulukon ensimmäinen Mikkelin metsäkiinteistö tuotti paremman kauppahinnan, kuin mitä siitä arvioitiin. Vertailukohteeksi en löytänyt vastaavan suuruista metsäpalstaa, mutta hieman isomman, jonka hinta on vastaava. Vapaiden markkinoiden kiinteistö on 14 000 m² isompi kuin realisoitu kiinteistö. Tästä voidaan päätellä, että realisoidun kiinteistön maaperän arvo ynnä muut asiat, mitä katsotaan summa-arvomenetelmällä, ovat arvokkaampia kuin vapaiden markkinoiden kiinteistön. Sama koskee Mikkelin 159 100 m² metsäkiinteistöä, jolla sijaitsee mökki. Tosin hintaan on vaikuttanut positiivisesti myös mökki.

Tässä huomaa huutokaupan vaikutuksen kauppahintaan. Mitä luultavimmin kiinteistöstä on ollut kilpailua, joka automaattisesti aina nostaa tarjottua hintaa. Jos ostajaehdokkaat olisivat tiedneet, että kiinteistö on arvioitu 105 000 euron arvoiseksi, ei tarjottu hinta olisi noussut välttämättä lähellekään 151 000 euron kauppahintaa. Kauppahinnasta ei olisi myöskään muodostunut niin hyvää kertymää, jos sen olisi myynyt kiinteistövälittäjä. Kiinteistövälittäjien myymät kohtaat yleensä jäävät juuri siihen arvioituun hintaan, mikä ostajaehdokkaille on annettu. Niin kuin aikaisemmin tekstissä on sanottu, hinnan jättämättä kertomisen tarkoituksena on antaa ostajaehdokkaiden määrätä se hinta, minkä he ovat valmiita maksamaan. Tämän kiinteistön kohdalla se on tuottanut hyvän kauppahinnan.

Pieksämäen vapaa-ajan asunnon kauppahinta jäi reippaasti alle arvioidun hinnan. Kiinteistövälittäjän arvio on voinut olla hieman korkeampi tai kiinteistöllä ei vain ole ollut suurta kysyntää, joka olisi tuottanut kilpailutilannetta. Vertaillessa vapaiden markkinoiden kiinteistöihin kauppahinta on jäänyt vähän alle puolen välin keskiarvosta. Arvio hinnasta on yhtä suuri kuin Pieksämäen 2003 vuoden vapaiden markkinoiden kiinteistön, joka on kuitenkin nelinkertainen tontin pinta-alaltaan. Tämän perusteella voitaisiin todeta arvion olevan hieman liian korkea. Ja kun vertaillaan vuoden 2006 Pieksämäen vapaa-ajan asuntoon, kauppahinta ylittää melko hyvin sen pyyntihinnan. Kuitenkin vuoden 2006 rakennus on huomattavasti pienempi kuin realisoidun kiinteistön rakennuksen, mikä taas vaikuttaa hintaan.

Mikkelin metsäkiinteistöjen kauppahintojen keskiarvo oli vuonna 2016 noin 25 000 euroa. ja Pieksämäen vapaa-ajan asuntojen keskiarvo oli noin 59 000 euroa.¹⁴⁶

¹⁴⁶ Sonja Nurmi 2016

6.5 Oulun seudun ulosottovirasto

Paikka- kunta	Arvioitu / toteutu- nut myyn- tihinta (€ ja %)	Kiinteistötyyppi	Kiinteistön / raken- nuksen pinta-ala m ²	Rakennus- vuosi	Myyntitapa
Pudasjärvi	10 000 / 8 000 (80 %)	Vapaa-ajan asunto	4 040 / 41	2013	UK 5:76 Nettihuutokauppa.
Pudasjärvi	105 000	Vapaa-ajan asunto	2 980 / 49	2008	Vapaat markkinat
Pudasjärvi	48 500	Vapaa-ajan asunto	9 730 / 35	2010	Vapaat markkinat
Oulu	30 000 / 7 100 (24 %)	Omakotitalo	31 010 / 136	1948	UK 5:76 Nettihuutokauppa.
Oulu	75 000	Omakotitalo, vuokratontilla	630 / 130	1948	Vapaat markkinat
Kuusamo	20 000 / 11 000 (55 %)	Koulurakennus	24 670 / 895	1949	Huutokauppa.
Kuusamo	42 000 / 46 600 (110 %)	Keskeneräinen loma-asunto	7 200 / lupa 62 k- m ²	-	UK 5:76 Nettihuutokauppa.
Kuusamo	30 000	Tontti	7 800 /		Vapaat markkinat
Oulu	350 000 / 301 100 (86 %)	Rakentamaton ra- kennuspaikka, tontti	2421 /	-	UK 5:76 Nettihuutokauppa.
Li	8 000 / 8 197 (102 %)	Loma-asunto	2 000 / 24	1975	UK 5:76 Nettihuutokauppa
Li	60 000 / 105 000 (175 %)	Omakotitalo	1 421 / 93	1954	UK 5:76 Tarjousten perus- teella.
Li	70 000	Omakotitalo	2 819 / 90	1956	Vapaat markkinat
Oulu	65 000 / 77 000 (118 %)	Omakotitalo	11 700 / 134,5	2006	Huutokauppa

Oulu, Haukipudas	220 000	Omakotitalo, vuokratontti	/ 134	2006	Vapaat markkinat
li	120 000 / 105 100 (87,5 %)	Metsä- ja peltotila	52 4500 /	-	UK 5:77 Tarjousten perusteella.
Kempele	185 000 / 182 000 (98 %)	Nuorisokoti	4850 / 396	1975	UK 5:77 Välittäjämyynti.
li	20 000 / 2 972 (15 %)	Muu rakennus, liikehuoneisto	6200 / 204	1968	Huutokauppa
Oulu	350 000 / 173 000 (49 %)	Muu rakennus, liikehuoneisto	4 119 / 450	1920	UK 5:76 Nettihuutokauppa
Kittilä	290 000 / 138 000 (47 %)	Muu rakennus, liikehuoneisto (vuokraoikeus)	14 200 / 315	2010	UK 5:76 Nettihuutokauppa
Oulu	15 600 / 12 168 (78 %)	omakotitalo	2 610 / 70	1969	UK 5:76 Nettihuutokauppa
Utajärvi	5 000 / 10 100 (202 %)	rakennuspaikka	42 450 /	-	UK 5:76 Nettihuutokauppa

Taulukko 5 Oulun seudun ulosottoviraston realisoidut kiinteistöt

Oulun seudun ulosottoviraston kiinteistöjen kauppahinnat ovat suurimmaksi osaksi pysyneet käyvän arvon määritelmän rajoissa, poikkeuksena liiketilakiinteistöt. Liikehuoneistojen vertailu oli haastavaa. Vapaiden markkinoiden liiketila poikkesivat suuresti realisoiduista liiketiloista eikä realisoiduista kiinteistöistä ollut tarkempaa aluetietoa, missä päin Oulua seutua liiketilat sijaitsivat. Sijainti vaikuttaa suuresti liiketilojen hintaan. Mitä paremmalla sijainnilla sitä suurempi kysyntä, koska potentiaalisia asiakkaita on lähempänä. Oulun keskustassa oli kaksi 204 m² kokoista liiketilahuoneistoa myynnissä. Toisen pyyntihinta oli 498 000 euroa ja toisen 320 000 euroa. Näistä hinnoista huomaa, että ne sijaitsevat hyvällä paikalla. Kittilän

seudulta löytyi pari liiketila myynnistä 280 000 eurolla ja 497 000 eurolla. Näiden kummankin kiinteistön koko oli noin 143 m². Kalliimpi liiketila sijaitsi Levillä ja halvempi Sirkassa.

Pudasjärven vapaa-ajan asunnon arvioitu hinta on todella alhainen. Kiinteistölle oli vaikea löytää mitään vertailukohdetta. Yleisesti Pudasjärven vapaa-ajan asuntojen kauppahintojen keskiarvo on ollut vuonna 2016 noin 70 000 euron luokkaa¹⁴⁷. Vapaa-ajan kiinteistöllä oli suurta hinta-hajontaa niin kuin parista taulukon kohteesta huomaa.

Oulun vuoden 2006 omakotitalo on tuottanut hyvän kauppahinnan arvioituun hintaansa nähden. Kuitenkin muihin Oulun omakotitaloihin nähden hinta on alhainen. Kiinteistön tarkka sijainti ei ole kuitenkaan tiedossa, mutta hinnasta ja tontin koosta päätellen se sijaitse syrjäisemmällä alueella. Rakennuskaan ei ole kuitenkaan vanha. Oulun seudun 2000 luvun kiinteistöjen kauppahintojen keskiarvo oli vuonna 2016 noin 240 000 euroa.

Lin kiinteistöistä yhdelle löytyi vertailukohde, jonka kauppahinta vastasi lähelle realisoidun kiinteistön arvioitua hintaa. Tämänkin kiinteistön kohdalla huomaa, että siitä on ollut kilpailua, mikä on nostattanut kiinteistön hintaa. Kuusamon tontin kanssa on ollut vastaavanlainen tilanne. Vaikka toteutunut kauppahinta ei ole juurikaan suurempi kuin arvioitu hinta. Lin koko 2016 vuoden kiinteistöjen kauppahintojen keskiarvo oli noin 110 000 euroa ja Kuusamon tonttien noin 22 000 euroa¹⁴⁸.

¹⁴⁷ Sonja Nurmi 2017

¹⁴⁸ Sonja Nurmi 2017

6.6 Länsi-Uudenmaan ulosottovirasto

Paikkakunta	Arvioitu / toteutunut myyntihinta (€ ja %)	Kiinteistö-tyyppi	Kiinteistön / rakennuksen pinta-ala m ²	Rakennus-vuosi	Myyntitapa
Karjaa	/ 190 000	Omakotitalo	/ 200	1958	
Karjaa	155 000	Omakotitalo	/ 172	1955	vapaat markkinat
Kirkkonummi (Veikkola)	/ 51 000	Rakentamaton tila	3 025 /		
Lohja	/ 131 000	Omakotitalo	/ 138	1952	
Lohja, Asemanpelto	266 250	Omakotitalo	/ 140	1953	vapaat markkinat
Lohja, Pusula	145 000	Omakotitalo	/ 120	1954	vapaat markkinat
Lohja	195 000	Omakotitalo	/ 150	1954	Vapaat markkinat
Kirkkonummi	/ 230 000	Omakotitalo	/ 176	2001	
Kirkkonummi	470 000	Omakotitalo	7 535 / 180	2005	vapaat markkinat
Kirkkonummi	270 000	Omakotitalo	2 275 / 168	2004	vapaat markkinat
Lohja	/ 220 000	Omakotitalo	/ 146	1991	
Lohja, Muijala	220 000	Omakotitalo	/ 146	1992	vapaat markkinat

Taulukko 6 Länsi-Uudenmaan ulosottoviraston realisoidut kiinteistöt.

Länsi-Uudenmaan kiinteistöistä en saanut tietoja arvoiduista hinnoista. Luultavasti Länsi-Uudenmaan ulosottovirastot eivät ole käyttäneet ulkopuolista arvioijaa, vaan ulosottomies on itse arvioinut kohteet.

Kirkkonummella on huomattavasti kalliimmat kiinteistöt kuin Karjaalla. Se on sijainniltaan hyvässä asemassa ja sieltä on hyvät kulkuyhteydet Helsinkiin, 20 kilometrin matka eli noin 30

minuuttia.¹⁴⁹ Kirkkonummen omakotitalojen keskiarvo kauppahinnalle oli vuonna 2016 noin 440 000 euroa¹⁵⁰.

Vuosien 1990-2001 omakotitalojen, joiden asuinpinta-ala oli maksimissaan 176 m², pyyntihaitari oli 290 000 ja 446 000 euron välillä. Vertailemalla realisoitua Kirkkonummen kiinteistöä, näyttäisi sen myyntihinnan alittavan käyvän hinnan paikkakunnallaan. Halvin 290 000 euron pyyntihinnallaan oli 169 m² vuoden 1991 omakotitalokiinteistö. Vastaavin rakennusvuodeltaan ja pinta-alaltaan oli vuoden 2000 omakotitalo, jonka asuinpinta-ala oli 167 m². Tämän pyyntihinta oli 426 000 euroa. Tosin realisoidun kiinteistön kunnosta ei ole tietoa, mikä on voinut paljonkin vaikuttaa hintaan.

Myynnistä löytyi yksi vastaavanlainen Lohjan vuoden 1991 realisoitua kiinteistöä. Myynnissä oleva oli rakennettu vuonna 1994 ja sen asuinpinta-ala oli 127,5 m². Tästä kiinteistöstä pyydettiin 219 000 euroa, joka vastaa hyvin realisoidun kiinteistön kauppahintaa.

7 Yhteenveto

Useimmiten ulosmitatut kiinteistöt eivät ole niitä parhaimpia kiinteistöjä. Yleensä ne ovat vanhempia taloja ja huonompi kuntoisia. Ulosmitatut kiinteistöt eroavat hyvin pitkälti paljonkin vapaiden markkinoiden kiinteistöistä. Vapaiden markkinoiden kiinteistöjen kuntoa on yleensä pidetty yllä ja vanhempiin taloihin on tehty mittaviakin korjauksia ja muutoksia. Ulosmitatut kiinteistöjä ei puolestaan useimmitenkaan ole pidetty yllä, niiden rakentaminen tai korjaaminen on jäänyt kesken tai ne ovat jopa purkukuntoisia. Toisinaan kiinteistöt on otettu hallintaan tai ne ovat olleet tyhjillään pidemmän aikaan, minkä vuoksi rakennuksia ei ole ylläpidetty. Näiden asioiden vuoksi ulosmitattujen kiinteistöjen vertaileminen vapaiden markkinoiden kiinteistöihin on haasteellista.

Vapaiden markkinoiden pyyntihinnat on yleensä laitettu hieman yläkanttiin. Lisäksi pyyntihinnat ovat kiinteistövälittäjien arvioituja hintoja, eivätkä ne aina vastaa sitä todellista hintaa. Kaikilla kiinteistövälittäjillä ei välttämättä ole tarvittavia ammattitaitoa ja kokemusta arvioida oikeaa hintaa. Esimerkiksi kiinteistövälittäjä Sonja Nurmen antaman esimerkin mukaan eräs asiakas halusi myydä talonsa ja hän pyysi kolmelta kiinteistövälittäjältä arviot kohteesta.

¹⁴⁹ Sijainti ja yhteydet

¹⁵⁰ Sonja Nurmi 2016

Yksi kiinteistövälittäjä arvioi kiinteistön arvon 90 000 euron luokkaan, toinen 140 000 euron luokkaan ja kolmas 190 000 euron luokkaan.¹⁵¹

Osa syy arvioitujen hintojen eroavaisuuteen on kilpailutilanne kiinteistövälittäjien kesken. Jokainen välittäjä pyrkii saamaan kiinteistön myytäväkseen, joten jotkut välittäjät saattavat antaa korkeamman arvion kuin se todellisuudessa on. Asiakas monesti valitsee välittäjän, joka antaa suurimman tarjouksen. Asiakas ei välttämättä ole tietoinen oikeasta hinnasta ja tietoenkin hän haluaa parhaimman mahdollisen kauppahinnan.¹⁵²

Kiinteistön tyypillä on paljon merkitystä. Kiinteistöistä metsäkiinteistöt menevät paremmin kaupaksi kuin muut kiinteistöt ja niistä saadaan yleensä arvioidun hinnan verran tai enemmän. Liikekiinteistöt menevät taas huonoiten kaupaksi. Metsäkiinteistöjen arvo riippuu paljon niiden maiden arvotuotosta. Mitä enemmän tuottoa kiinteistön materiaaleista voidaan saada, sitä korkeampi hinta kiinteistöllä on ja enemmän kysyntää. Tämän huomasi parin metsäkiinteistön kohdalla, kun niiden hinnat erosivat paljon toisistaan. Esimerkiksi Rovaniemen metsäkiinteistöt olivat lähes saman kokoiset, mutta ihan eri hintaiset.

Kihlakunnanvoudin Jouni Ranzin sanojen mukaan liikehuoneistot ovat aina todella vaikeita kohteita. Liikehuoneistojen arvotekijät ovat todella yksilöllisiä. Uusi yrittäjä voi joutua tekemään paljonkin remonttia ennen kuin voi ottaa huoneiston käyttöönsä, jonka vuoksi ostaja ei ole välttämättä valmis maksamaan kovin suurta hintaa.¹⁵³

Omakotitalojen hinnoilla on vaihtelevuutta. Paremmalla sijainnilla ja parempi kuntoisilla omakotitaloilla on huomattavasti parempi kysyntä. Kysyntä tuottaa kilpailua, joka puolestaan tuottaa paremman kauppahinnan. Tämän huomaa sekä realisoitujen että vapaan markkinoiden kiinteistöistä.

Uuden ulosottokaaren lakimuutoksen myötä myyminen on helpottunut ja tuottanut hyvää tulosta. Myymistä koskeva menettely on osoittautunut pääosin toimivaksi ja asianosaisten oikeusturvan kannalta kohtuulliseksi. Noin viidennes ulosmitattujen kiinteistöjen myynneistä on rauennut, mitä on katsottu ongelmaksi. Huutokauppojen raukeamisprosentti on korkea, 45 prosenttia. Raukeamisprosentti on huomattavasti pienempi ulosottomiehen toimittamissa vapaissa myynneissä, 24 prosenttia. Vapaiden yksityismyyntien raukeamisprosentti on 8 prosenttia. Tähän vaikuttaa myynnin luonne.¹⁵⁴ Vapaissa yksityismyyneissä kohde voi olla pidempään

¹⁵¹ Sonja Nurmi

¹⁵² Sonja Nurmi 2017

¹⁵³ Jouni Ranz 2017

¹⁵⁴ HE 137/2015

myynnissä kuin huutokaupassa. Lisäksi Internetissä tapahtuva myynti on yleensä tuottavampaa kuin paikan päällä tapahtuva perinteinen huutokauppa. Internetissä tapahtuva myynti on huomattavasti helpompaa huutajille ja myyntiaika on myös pidempi.

Myyntitavoilla on paljon merkitystä ulosmitattujen kiinteistöjen kannalta. Välittäjämyynti on hyvä tapa myydä, mutta se vaatii velallisen saumatonta yhteistyökykyä välittäjän kanssa ja halua saada kohde myytyä. Välittäjän kautta on parempi myydä isommat omakotitalot, mutta välittäjämyynnit ovat aikaa vieviä prosesseja eivätkä välttämättä tuota paljonkaan suurempaa kertymää kuin, mitä nettihuutokaupalla saisi. Kuitenkin lähes aina kun myydään välittäjän kautta kiinteistö, saadaan kauppahinnaksi se, mitä siitä oltiin arvioitukin. Mutta välittäjälle laitetaan myyntiin yleensä paremmat kiinteistöt, jotka vastaavat myös enemmän vapaiden markkinoiden kiinteistöjä.

Pellot ja metsät ovat parempi myydä huutokaupalla tai nettihuutokaupalla, koska ne menevät aina kaupaksi hyvällä hinnalla. Myös Helsingin kerrostaloyksiöt ja kaksiot on parempi myydä huutokaupalla, koska ne menevät täysin markkinahintaan ja ylikin, joten huutokaupalla säästytään pienemmillä kuluilla kuin välittäjämyynnissä.¹⁵⁵ Kiinteistövälittäjille maksetaan myynneistä palkkiot, jotka ovat suuremmat kuin, mitä ulosottomies saa myynnistä palkkiota. Tämän vuoksi voi olla kannattavampaa valita huutokauppa kuin kiinteistövälittäjä, varsinkin silloin kun kiinteistöstä ei oleteta saavan suurta kertymää velkoihin nähden. Palkkiot maksetaan aina myynnin kertymästä, joten se on aina pois päin velallisen velkojen saatavista.

Käyvän arvon määrittäminen ei ole helppoa. Aiheelle ei myöskään löydy paljon tutkimusmateriaalia tai teoriaa käyvästä arvosta varsinkaan ulosoton myynneille. Ulosottokaassa ei säännellä prosentuaalisesti, minkä alle alin hyväksyttävä tarjous ei saa mennä. Käytäntönä on vain, että käypä arvo on 70-80 prosenttia arvioidusta hinnasta. Käypä arvo kuitenkin jakaa mielipiteitä siitä, mikä käypä arvo on. Joidenkin mielestä sen tulee vastata lähelle arvioitua hintaa, mutta joidenkin mielestä käypä arvo on se markkina arvo, minkä omaisuudesta saa.

Markkinat määrittelevät markkina arvon eli hinnan tuotteelle. Markkinoiden vaikutus hinnanmuodostumiseen on suuri. Markkinat vaikuttavat myös kuluttajan käyttäytymiseen. Kun talous on alhaalla, kuluttaja on varovainen ja pelkää taloutensa puolesta. Kun talous on korkealla, kuluttaja on luottavainen ja näin valmiimpi ostamaan.

Käypä arvo on käytännössä se hinta, minkä kuluttaja sille määrittelee eli on valmis maksamaan tuotteesta. Tietenkään ihan näin ei voida ajatella, koska kuluttaja ei välttämättä halua

¹⁵⁵ Jouni Ranz 2017

maksaa sitä oikeaa arvoa. Kuluttaja haluaa aina maksaa vähemmän. Kuitenkin kuluttaja on se tekijä, joka vaikuttaa hintaan kysynnän kautta. Jos kuluttajat eivät ole kiinnostuneita, kohteelle ei muodostu hintaa, koska ei synny kilpailua. Kysyntä ja markkinat vaikuttavat toisiinsa. Huonot markkinat voivat rajoittaa kysyntää ja lisätä puolestaan tarjontaa, milloin hinnan muodostus on heikompaa. Kuten teoriassa todettiin liika tarjonta ja vähäinen kysyntä laskevat hintoja.

Huutokauppa on hyvä esimerkki kysynnän vaikutuksesta. Tarjous nousee sitä mukaan, kun ostajaehdokkaat esittävät tarjouksia. Mitä enemmän kiinnostuneita on kohteelle, sitä enemmän on kilpailua ja kilpailu nostattaa hintaa. Kuitenkaan aina ei tarvitse olla paljon kysyntää vaan riittää, että on parikin todella kiinnostunutta ostajaehdokasta, joiden välillä syntyy kilpailua.

7.1 Milloin myynti on kohtuutonta?

Vaikka ulosottovirastot pyrkivät myymään kiinteistöt käyvällä hinnalla, todellisuudessa se ei ole aina mahdollista. Ulosmittauksessa on kuitenkin kyse siitä, että ulosmitattu kohde saadaan realisoitua mahdollisimman lyhyessä ajassa, jotta velkojille saadaan maksettua saatavia. Kenenkään etua ei palvele se, ettei kohdetta saada myytyä tai sen myynti kestää liian pitkään. Usein myös ennen ulosottoprosessia on velallinen pyrkinyt myymään kiinteistöä todella pitkään. Tavanomaista on, että kaksi vuotta on yritetty myydä tuloksetta.¹⁵⁶

Esimerkiksi Hämeenlinnassa oli ulosmitattu kiinteistö, jossa oli kaksi keskeneräistä rakennusta ja rakennuslupa oli rauennut 2015. Ennen ulosmittausta velallinen oli yrittänyt myydä vuonna 2013 kiinteistöään ja hänen pyyntihintansa oli 230 000 euroa. Hän oli saanut 200 000 euron tarjouksen, mutta ei ollut hyväksynyt sitä. Kiinteistö ulosmitattiin vuonna 2016 syksyllä. Kiinteistön arvio on laskenut tuosta 2013 tarjotusta hinnasta ja voidaan olettaa, ettei huutokaupasta tule yhtä suurta kertymää, kuin mitä silloin velallinen olisi saanut. Kiinteistö on menossa myyntiin keväällä 2017 ja arvoitu hinta kiinteistölle on tällä hetkellä 100 000-150 000 euron luokkaa. Tietenkin kauppahinnasta voi tulla korkeampikin, jos löytyy parikin kiinnostunutta ostajaehdokasta.

Niin kuin edellä todettiin, ei ole kenenkään etu, että kohdetta ei saada myytyä, varsinkaan velkojien. Voi tuntua kohtuuttomalta myydä kiinteistö liian alhaisella hinnalla, mutta on myös kohtuutonta olla myymättä kohdetta velkojien suhteen. Varsinkin siinä vaiheessa myymättä

¹⁵⁶ Jouni Ranz 2017

jättäminen on kohtuutonta, jos velallisilla on suuret velat, eikä voida olettaa velallisen saavuttavan maksukykyisyyttä.

Kohtuuttomuutta voidaan katsoa siinä suhteessa, kuinka suuret velallisen velat ovat. Jos velallisella on vain parin tuhannen euron velat ja myydyn kiinteistön kertymä jää reilusti käyvän arvon alle, voidaan myyminen katsoa kohtuuttomaksi. Vaikka kohteelle ei muodostuisi haluttua hintaa, ei tarkoita sitä, että se tulisi myydä joka tapauksessa. Velallisen etuja on ajateltava. Ei ole velallisen etu, jos kohde myydään liian alhaisella hinnalla, niin että velalliselle jäisi vielä kohtuuttoman paljon velkaa. Kuitenkin kohtuus on pidettävä. Vaikka kohteelle ei muodostuisi haluttua hintaa, ei tarkoita sitä, että se tulisi myydä joka tapauksessa. On kuitenkin ajateltava velallisen etuja. Ei ole velallisen etu, jos kohde myydään liian alhaisella hinnalla, niin että velalliselle jäisi vielä kohtuuttoman paljon velkaa.

Tarjousta hyväksyttäessä on huomioitava velallisen velkojen suhdetta kohteesta saatavaan kertymään. Onko myynti silloin kohtuutonta, jos myynti peittää velallisen velat, vaikka kauppahinta jäisikin alle käyvän arvon. Ulosmittauksen tarkoituksena, kun on saada maksettua velallisen velat. Jos myynnistä ei jää velalliselle velkaa tai jää vain pienet velat, voitaisiin ajatella, että tilanteessa voittoa sekä velkojat, että velallinen vaikka kauppahinta jäisikin alle käyvän arvon.

Ulosmittaus voidaan peruuttaa, jos ei saada alinta hyväksyttävää tarjousta. Vaikka ulosmittaus peruutettaisiin, niin luultavasti kohde tullaan ulosmittaamaan uudelleen myöhemmin, jolloin sen myyminen voi olla vielä haasteellisempaa. Ulosmittauksen keskeyttäminen voi olla kuitenkin kannattavaa, jos esimerkiksi ei saada haluttua kauppahintaa ja odotetaan parempaa ajankohtaa myynnille, jotta saataisiin alin hyväksyttävä tarjous. Ulosmittaus voidaan tehdä uudelleen myöhemmin, jos esimerkiksi markkinatilanne kohenee. Tässä on aina omat riskinsä, eikä koskaan voida varmaksi ennustaa meneekö kohde paremmin vai huonommin kaupaksi. Vanhempien ja huonokuntoisten talojen kohdalla riski on aina suurempi kuin uusien talojen kohdalla.

Hyvänä esimerkkinä voidaan ottaa 90-luvun lama, jolloin talous oli pohjalla ja pankit pakkohuutokauppasivat kiinteistöjä alihintaan. Ihmisille jäi velkaa pakkohuutokauppojen jälkeen. Tuohon aikaan ei ajateltu velallisen etuja vaan pankin. Tuosta ajat ovat muuttuneet, vaikka kiinteistöjen myynti on ollut kasvussa. Kuitenkaan samalla tasolla ei olla 90-luvun laman kanssa.

Vuosien varrella on tullut uutisointia, siitä kun velallinen ei ole tyytyväinen myynnin kertymään tai on ollut sitä mieltä, ettei ulosmittaukselle ole ollut perustetta. Vuonna 2016 Iltaleh-

den sivulta löytyi uutinen, missä kerrottiin velallisen valittaneen päätöksestä ja syyksi hän sanoi, että kiinteistö oli myös hänen vaimonsa. Verottajan tiedoissa ja pankin myöntämän velkakirjan mukaan kiinteistö kuului kokonaan velalliselle. Talon hän oli ostanut vanhempiensa kuolinpesästä.¹⁵⁷

Kuitenkin miehen mukaan talo oli hänen vaimonsa myös ja vaimo oli maksanut kiinteistöstä lainaa. Mies valitti käräjäoikeuteen, mutta ulosmittausta ei peruutettu eikä ulosottomies hyväksynyt väitettä, siitä että vaimo oli yhteisomistajana kiinteistössä, koska avioliitto ei muuta omistussuhteita kiinteistöä kohtaan eikä lainan maksaminen merkitse omistamista. Käräjäoikeus kuitenkin jätti valituksen tutkimatta antamallaan päätöksellään, jonka jälkeen aviopari valitti hovioikeuteen. Hovioikeus ei myöntänyt avioparille pääkäsittelyä heidän vaatimuksiensa huolimatta ja hovioikeuden päätöksen mukaan velallisella ei ollut oikeutta valittaa ulosmittauksesta.¹⁵⁸

Tällaiset tapaukset herättävät paljon keskustelua ja närkästystä kansan keskuudessa. Suurin osa ihmisistä pitää ulosottolaitosta ja valtiota kohtuuttomana, mutta osa ihmisistä ymmärtää sen, että ulosotto toimii velvollisuuksiensa mukaan ja sen henkilöstä tekee vain työtään. Osa ihmisistä on myös sitä mieltä, että on ajautunut maksukyvyttömäksi ja näin ulosoton asiakkaasi oman syynsä vuoksi.

Yleisimmät syyt, miksi velallinen ajautunut maksukyvyttömäksi on sairaus, työttömäksi joutuminen tai avioero. Ihmiset eivät myöskään aina osaa arvioida maksukykyisyyttä pitkällä aikavälillä esimerkiksi, kun ovat ottaneet isot talolainat. He eivät ole huomioineet mahdollisia muutoksia, mitä voi tapahtua. Ja on myös velallisia, joille ulosottovelat ovat arkipäivää.¹⁵⁹ Ei ole tavanomaista, että velallinen, joka pääsee ulosottoveloistaan, joutuu uudelleen ulosottoon. Monien kohdalla se on jatkuva kierre, koska he elävät yli omien varojen.

On tietenkin tapauksia, missä ulosottomies on tehnyt virheen myydessään kiinteistön ja nämä ovat menneet käsittelyyn. Kuitenkin tässä tapauksessa näyttäisi siltä, että ulosottomies on toiminut kiinteistön ulosmittauksen suhteen oikein. Kiinteistön lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä nähdään omistussuhteet kiinteistölle. Jos näissä merkinnöissä ei näy yhteisomistajaa, nilkuin tässä tapauksessa velallisen vaimoa, voidaan ulosmittaus tehdä velallisen veloista. Se, että vaimo on maksanut velkaa ei tee hänestä yhteisomistajaa.

¹⁵⁷ Vihdin ampujan talokin oli ulosmitattu 2016

¹⁵⁸ Vihdin ampujan talokin oli ulosmitattu 2016

¹⁵⁹ Maksa velkasi tai ulosotto myy talosi 2016

7.2 Kehittämisehdotukset

Työni toteutin niin, että ensin lähdin kyselemään ulosottovirastoista tietoja kiinteistöistä, jonka jälkeen lähdin kirjoittamaan teorian. Teoriaosuuden jälkeen lähdin työstämään tutkimusaineistoa. Luotettavamman tuloksen saavuttamiseksi olisi ollut hyvä saada tarkemmat tiedot kiinteistöistä. Esimerkiksi työtäni olisi huomattavasti helpottanut, kun olisin tiennyt tarkan postiosoitteen, missä realisoitu kiinteistö sijaitsi. Periaatteessa tutkimuksesta olisi voinut saada tarkemman, jos olisi postiosoite ollut tiedossa, koska silloin olisin voinut löytää samalta alueelta vertailukohteen realisoidulle kiinteistölle. Lisäksi tutkimuksen kannalta olisi ollut parempi löytää enemmän vertailukohteita yhtä kiinteistöä vasten, jotta olisi saanut realistisemman kuvan paikkakunnan ja alueen markkina-arvosta.

Lähetin ulosottovirastoille kyselyn ennen kuin perehdyin teoriaan. Kyselystä olisin saanut ehkä paremman, jos olisin ensin perehtynyt ja jopa kirjoittanut teoriaa, siitä miten kiinteistöjä vertaillaan keskenään. Perehtymisen jälkeen olisi ollut kannattavampaa lähettää kysely. Ensimmäiseen kyselyyn ei vastannut kaikki kyselyyn vastanneet. Ensimmäisen kyselyn jälkeen jo huomasin puutteelliset tiedot, joten paransin kyselyäni toiselle ja kolmannelle kerralle, jolloin sain hieman parempaa aineistoa. Kuitenkaan en tässä vaiheessa vielä ymmärtänyt, että tarkka sijainti olisi tärkein osatekijä.

Tutkimuksen kannalta olisi myös ollut hyvä saada Helsingin ulosottovirastosta tietoja realisoiduista kiinteistöistä, niin olisi saanut hieman erilaista näkemystä vertailuun. Helsingin seudun kiinteistöt ovat huomattavasti kalliimpia ja siellä vaihdanta on suurempaa, joten kiinteistöillä on enemmän kysyntää kuin pienemmillä paikkakunnilla. Lisäksi olisi voinut saada näkemystä siitä, miten Helsingin hinnat eroavat muun maan hinnoista, varsinkin Pohjois-Suomen.

Taulukot, joissa oli enemmän kiinteistöjä, olisi voinut jakaa kahteen osaan, koska yksikin taulu ei mahtunut kokonaiselle sivulle, joten se vaikeuttaa hieman lukemista ja vaikuttaa visuaaliseen ilmeeseen.

Lähteet

- Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2010. Maakaari. 5. p. Helsinki: Talentum
- Kasso M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. 14. p. Helsinki: Talentum
- Kasso, M. 2014. Kiinteistön välitys ja arviointi. Helsinki: Talentum
- Koulu, L. 2009. Ulosotto-oikeus. Helsinki: Edita Prima Oy.
- Lindström, J. 2014. Luotonvalvonta ja saatavien perintä. Helsinki: Talentum
- Linna, T. 2008. Ulosottokaaren pääkohdat. Helsinki: Talentum
- Linna, T. & Leppänen, T. 2007. Ulosmittaus ja myynti. Helsinki: Talentum
- Linna, T & Leppänen T. 2015. Ulosotto-oikeus II - Ulosmittaus ja myynti. Helsinki: Talentum
- Linna, T & Leppänen, T. 2014. Ulosotto-oikeus I - Ulosottomenettely. Helsinki: Talentum
- Niemi, I. 2010. Maakaaren järjestelmä III - Kiinnitys ja panttioikeus. Helsinki: WSOYpro Oy
- Niemi, M. 2014. Luotto-oikeus: luottotyypit, perintäprosessit ja takaisinsaanti. Helsinki: Talentum
- Rikkalainen, E. & Uitto, T. 2008. Pakkokeinot ja saatavien perintä. Kiinteistöalan kustannus Oy
- Tepora, J., Kaisto, J. & Hakkola, E. 2009. Esine vakuudet. Helsinki: CC Lakimiesliiton kustannus
- Töyrylä, H. 2007. Ulosottokaari - Laki ja yksityiskohtaiset perusteet. Vantaa: WSOY.

Muut lähteet

Kanta-Hämeen kiinteistön myyntiohje tiedosto

Kanta-Hämeen ulosottoviraston realisoinnin määräys ja ohje 22.04.2013.

Sähköiset kirjallähteet

Koulu, R., Havansi, E., Lindfors, H. & Niemi-Kiesiläinen, J. 2005. Insolvenssioikeus. WSOYpro. [http://fokus.talentum.fi.nelli.laurea.fi/teos/EAIBCXTBF#kohta:III\(20\)ULOSOTTO-OI-KEUS\(\(20\):15.\(\(20\)Muutoksen\(20\)hakeminen\(20\)ulosotossa\(20\):Ulosottovalitus\(\(20\):Lopputilityksen\(20\)valitusrajoitukset\(20\)](http://fokus.talentum.fi.nelli.laurea.fi/teos/EAIBCXTBF#kohta:III(20)ULOSOTTO-OI-KEUS((20):15.((20)Muutoksen(20)hakeminen(20)ulosotossa(20):Ulosottovalitus((20):Lopputilityksen(20)valitusrajoitukset(20))

Mikkola, T. 2008. Yhteisomistus. Helsinki: WSOYpro

Sähköiset lähteet

Alueellinen asuntomarkkinaennuste 2016. 2016. ptt.fi. Viitattu 27.1.2017
<http://www.ptt.fi/julkaisut-ja-hankkeet/ennusteet/asuntomarkkinat-2016-ennuste.html>

Asianosaisselvittely kiinteistön huutokaupassa. Minilex. Viitattu 17.11.2016.
<http://www.minilex.fi/a/asianosaiselvittely-kiinteist%C3%B6n-huutokaupassa>

Enontekiö. 2016. Wikipedia.fi. Viitattu 1.2.2017

<https://fi.wikipedia.org/wiki/Enonteki%C3%B6>

Etuoikeusjärjestys ulosottomyynnissä. 2015. Tieteen termipankki. Viitattu 11.1.2017
http://tieteen termipankki.fi/wiki/Oikeustiede:etuoikeusj%C3%A4rjestys_ulosottomyynniss%C3%A4

Maaseudun kiinteistömarkkinat. 2015. Metsätilat.fi. Viitattu 27.1.2017
<http://www.metsatilat.fi/lansisuomi/uutinen/maaseudun-kiinteistomarkkinat>

Maksa velkasi tai ulosotto myy talosi. MTV3.fi Viitattu 27.2.2017
<http://www.mtv.fi/uutiset/kotimaa/artikkeli/maksa-velkasi-tai-ulosotto-myy-kotisi/1926036>

Metsätilan arvon määrittäminen. 2016. Metsäkeskus.fi. Viitattu 2.2.2017
<https://www.metsakeskus.fi/metsatilan-arvon-maarittaminen>

Muutoksenhaku. 2016. Oikeus. Viitattu 29.11.2016
<https://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/velallisenaulosotossa/muutoksenhaku.html>

Noin 152 000 velallisen veronpalautuksia ulosmitattiin vuonna 2016. 2016. Valtakunnanvoudinvirasto. Viitattu 31.1.2017
<http://www.valtakunnanvoudinvirasto.fi/fi/index/ajankohtaista/Uutiset2016/12/noin152000velallisenveronpalautuksiaulosmitattiinvuonna2016.html>

Sijainti ja yhteydet. Kirkkonummi.fi Viitattu 1.2.2017
<http://www.kirkkonummi.fi/tietoja>

Ulosoton asia- ja rahamäärissä kasvua alkuvuoden aikana. 2016. Oikeus. Viitattu 7.11.2016.
<https://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/ajankohtaista/tiedotteet/2016/08/ulosotonasia-jaraha-maarissakasvuaalkuvuodenaikana.html>

Ulosoton organisaatio. 2016. Oikeus. Viitattu 14.11.2016
<https://oikeus.fi/ulosotto/fi/index/ulosotto/ulosotonorganisaatio.html>

Vihdin ampujan talokin oli ulosmitattu. Iltalehti.fi. Viitattu 27.02.2017
http://www.iltalehti.fi/uutiset/2016062021765487_uu.shtml

Yleiset huutokauppaehdot. Oikeus. Viitattu 23.11.2016.
https://oikeus.fi/ulosotto/material/attachments/oikeus_ulosotto/ulosotonliitetiedostot/yleiset_huutokauppaehdot/ydKlJbSCF/Ulosoton_yleiset_huutokauppaehdot.pdf

Konsultoitavat:

Kanta-Hämeen ulosottoviraston perintäsihteeri. Konsultointi 6.2.2017

Ranz, J. Kanta-Hämeen ulosottovirasto.

Nurmi, S. Kiinteistömaailma

Taulukot

Taulukko 1	Kymenlaakson ulosottoviraston realisoidut kiinteistöt vuonna 2016	37
Taulukko 2	Lapin ulosottoviraston vuoden 2016 realisoidut kiinteistöt.	39
Taulukko 3	Kanta-Hämeen ulosottoviraston realisoidut kiinteistöt.	42
Taulukko 4	Etelä-Savon ulosottoviraston realisoidut kiinteistöt.	43
Taulukko 5	Oulun seudun ulosottoviraston realisoidut kiinteistöt	46
Taulukko 6	Länsi-Uudenmaan ulosottoviraston realisoidut kiinteistöt.	48

